



# **DIPLOMOVÁ PRÁCE**

Analýza vývoje trhu s bydlením v Praze a okolí a jeho predikce

Analysis of the development of the housing market in Prague its surroundings and its prediction

## **STUDIJNÍ PROGRAM**

Řízení rozvojových projektů

## **STUDIJNÍ OBOR**

Projektové řízení inovací v podniku

## **VEDOUCÍ PRÁCE**

RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.

KOVANDA

KRYŠTOF

**2018**

## I. OSOBNÍ A STUDIJNÍ ÚDAJE

Příjmení: Kovanda Jméno: Kryštof Osobní číslo: 410409  
Fakulta/ústav: Masarykův ústav vyšších studií (MÚVS)  
Zadávající katedra/ústav: Masarykův ústav vyšších studií / oddělení veřejné správy a regionálních studií  
Studijní program: Řízení rozvojových projektů  
Studijní obor: Projektové řízení inovací v podniku

## II. ÚDAJE K DIPLOMOVÉ PRÁCI

Název diplomové práce:  
Analýza vývoje trhu s bydlením v Praze a okolí a jeho predikce

Název diplomové práce anglicky:  
Analysis of the development of the housing market in Prague and its surroundings and its prediction

Pokyny pro vypracování:  
Cílem DP je analyzovat vývoj cen trhu s bydlením v Praze a okolí. Podstata analýzy bude založena na multifaktorovém hodnocení, které ovlivňuje cenu na trhu. Na základě dlouhodobých trendů se stanoví predikce a varianty budoucího vývoje. Výsledky budou následně zpracovány pro práci manažera prodeje/investora/developera.  
Přínosem práce je zhodnocení predikce v minulosti, návrh vlastního modelu a zmapování aktuální situace s bydlením v Praze a okolí.

Seznam doporučené literatury:  
KIYOSAKI, Robert T. Velká kniha realitního byznysu: opravdové zkušenosti předních makléřů. Hodkovičky [i.e. Praha]: Pragma, 2012.  
PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. Vyznejte se v paragrafech bydlení, Brno, BizBooks, 2014.  
PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Specifika trhu s novými byty v hl. m. Praze, České vysoké učení technické, 2010.  
TEMROVÁ, Pavla. Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice. Praha, 2017.

Jméno a pracoviště vedoucí(ho) diplomové práce:  
RNDr. Tomáš Hudeček, Ph.D.

Jméno a pracoviště konzultanta(ky) diplomové práce:  
\_\_\_\_\_

Datum zadání diplomové práce: 26.05.2017 Termín odevzdání diplomové práce: 12.01.2018

Platnost zadání diplomové práce: 28.02.2019

Podpis vedoucí(ho) práce: \_\_\_\_\_ Podpis vedoucí(ho) ústavu/katedry: \_\_\_\_\_ Podpis děkana(ky): \_\_\_\_\_

## III. PŘEVZETÍ ZADÁNÍ

\_\_\_\_\_ Datum převzetí zadání \_\_\_\_\_ Podpis studenta(ky) \_\_\_\_\_

KOVANDA, Kryštof. Analýza vývoje trhu s bydlením v Praze a okolí a jeho predikce. Praha: ČVUT 2018. Diplomová práce. České vysoké učení technické v Praze, Masarykův ústav vyšších studií.



**MASARYKŮV ÚSTAV  
VYŠŠÍCH STUDIÍ  
ČVUT V PRAZE**

## **Prohlášení**

Prohlašuji, že jsem svou diplomovou práci vypracoval samostatně. Dále prohlašuji, že jsem všechny použité zdroje správně a úplně citoval a uvádím je v přiloženém seznamu použité literatury.

Nemám závažný důvod proti zpřístupňování této závěrečné práce v souladu se zákonem č. 121/2000 Sb., o právu autorském, o právech souvisejících s právem autorským a o změně některých zákonů (autorský zákon) v platném znění.

V Praze dne: 02. 05. 2018

Podpis:

## **Poděkování**

Rád bych zde poděkoval vedoucímu diplomové práce RNDr. Tomášovi Hudečkovi, Ph.D. za odborné rady, energii a čas strávený při konzultaci této práce.

Také děkuji celé své rodině, především mámě a tátovi, kteří byli vždy oporou a po celou dobu studií mi poskytovali potřebné zázemí.

V neposlední řadě také děkuji všem respondentům, kteří mi poskytli cenné informace.



# **Abstrakt**

Diplomová práce na téma „Analýza vývoje trhu s bydlením v Praze a okolí a jeho predikce“ pojednává o vývoji situace především na Pražském realitním trhu.

Cílem práce je analyzovat minulý i současný vývoj na trhu s bydlením, tedy především vývoj cen bytových nemovitostí a faktorů, které na tento vývoj mají vliv. Tyto faktory popisují ve třetí kapitole této práce. Na základě zpracovaných výsledků, provedených rozhovorů a dotazníků se pokusím v poslední kapitole prioritizovat tyto faktory a odhadnout budoucí vývoj cen.

Na závěr stanovím určitá doporučení pro potenciální investory, manažery prodeje či developery.

Přínosem práce je tedy zhodnocení predikce v minulosti, návrh vlastního modelu a zmapování aktuální situace s bydlením v Praze a okolí.

## **Klíčová slova**

Praha, trh s bydlením, cenotvorné faktory, bytová výstavba, růst cen, cenová bublina, budoucí vývoj



# **Abstract**

The diploma thesis "Analysis of the housing market development in Prague its surroundings and its prediction" deals with the development of the situation especially on the Prague real estate market.

The aim of the thesis is to analyse the past and present trends in the housing market, namely the development of housing prices and the factors that influence this development. These factors are described in the third chapter of the diploma thesis. I will try to prioritize these factors based on the processed results, interviews and questionnaires in recent chapters and estimate future price developments.

Finally, make certain recommendations for potential investors, sales managers, or developers.

The benefit of the thesis is evaluation of predictions in the past, design of own model and the mapping of the current situation with housing in Prague and its surroundings.

## **Key words**

Prague, housing market, pricing factors, housing development, price growth, price bubble, future development

# Obsah

<b>Úvod.....</b>	<b>5</b>
<b>1    Problematika bydlení a trh nemovitostí.....</b>	<b>7</b>
1.1    Potřeba bydlení.....	7
1.1.1    Nájemní bydlení a bytové vlastnictví.....	8
1.1.2    Sociální bydlení v ČR.....	10
1.2    Faktory ovlivňující cenu nemovitostí.....	11
1.3    Developerské společnosti.....	13
<b>2    Změny na trhu s bydlením .....</b>	<b>15</b>
2.1    Rozvoj Prahy a její ekonomický význam.....	15
2.2    Transformace v ČR po roce 1989 .....	17
2.3    Hypoteční krize.....	18
<b>3    Faktory ovlivňující bytovou výstavbu a ceny nemovitostí .....</b>	<b>21</b>
3.1    Nabídkové faktory .....	22
3.1.1    Schvalovací proces stavby.....	22
3.1.2    EIA.....	22
3.1.3    Stavební úřad a stavební zákon.....	23
3.1.4    Územní plánování a Metropolitní plán .....	24
3.1.5    Daně ČR .....	25
3.2    Poptávkové faktory .....	28
3.2.1    Zaměstnanost.....	28
3.2.2    HDP, kupní síla a příjmy domácností.....	30
3.2.3    Hypoteční úvěry a regulace ČNB.....	32
3.2.4    Urbanizace .....	37
3.2.5    Sdílená ekonomika – Airbnb .....	39
3.2.6    Vývoj počtu obyvatel.....	41

3.3	Byt za 7 milionů.....	42
<b>4</b>	<b>Analýza situace na trhu s bydlením v Praze a okolí .....</b>	<b>44</b>
4.1	Kvantitativní ukazatele bydlení .....	44
4.2	Bytová výstavba.....	47
4.2.1	Nabídka nových bytů a poptávka po nových bytech .....	51
4.3	Vývoj cen bytů v Praze a okolí .....	52
4.3.1	Index cen bytových nemovitostí (HPI).....	53
4.3.2	Deloitte indexy .....	56
4.3.3	Trigema, Skanska Reality a Central Group.....	60
4.3.4	Lux Property Index (HB index) .....	61
4.3.4	Vývoj cen nájemního bydlení .....	63
4.4	Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů vedených pomocí dotazníku .....	66
<b>5</b>	<b>Predikce a doporučení.....</b>	<b>71</b>
5.1	Odhad budoucího vývoje .....	71
5.2	Shrnutí .....	74
5.3	Doporučení .....	74
<b>Závěr .....</b>		<b>77</b>
<b>Seznam použité literatury .....</b>		<b>80</b>
<b>Seznam obrázků .....</b>		<b>84</b>
<b>Seznam tabulek .....</b>		<b>85</b>
<b>Seznam grafů .....</b>		<b>86</b>
<b>Seznam příloh .....</b>		<b>87</b>

# Úvod

Téměř každý z nás někdy řešil nebo bude řešit otázku týkající se bydlení. Bydlení patří mezi základní lidské potřeby. Již naši předchůdci v pravěkých dobách hledali přístřeší v jeskyních a kámen byl pro ně nejcennější materiál. Od té doby se mnohé změnilo. Nyní patří bydlení mimo jiné mezi základní funkce měst a dotýká se téměř všech oblastí.

Toto téma tedy bylo vždy aktuální, o to více v dnešní době, kdy o problémech s bydlením slyšíme téměř na každém rohu.

Podstata mé diplomové práce je založena na analýze vývoje na trhu s bydlením v Praze a okolí a stanovení relevantních faktorů, které ovlivňují bytovou výstavbu a cenu nemovitostí. Cílem je na základě těchto faktorů a analýz stanovit vlastní odhad budoucího vývoje. S vlastním odhadem bude propojeno i kvalitativní šetření, kterého se zúčastnilo 14 odborníků působících v oblasti realit.

Tato problematika je mi velice blízká, neboť se dlouhodobě zajímám o trh s realitami a chci v této oblasti jednou pracovat.

V úvodu se budu zabývat základními pojmy spojenými s bydlením. Zaměřím se na druhy vlastnictví, faktory, které mají vliv na cenu bytové nemovitosti a na Pražské developerské společnosti, které mají nemalý podíl na realitním trhu.

Druhá kapitola je více zaměřena na historii, především na ekonomický význam Prahy a její rozšiřování. Dalším tématem je transformace po roce 1989. Sametová revoluce přinesla mnoho významných změn na poli bytové výstavby. V důsledku revoluce byl trh s nemovitostmi výrazně ovlivněn a je do jisté míry ovlivňován dodnes. Jako příklad poslouží vývoj bytové výstavby na přelomu 80. a 90. let minulého století.

Závěrem této kapitoly bude rozbor americké hypoteční krize, která později přerostla v celosvětovou finanční krizi mající vliv i na ekonomiku České republiky. Dopad finanční krize bude zřejmý i v poslední kapitole analytické části ve vývoji cen, bytové výstavby atp.

Třetí kapitola je nejrozsáhlejší, neboť pojednává o konkrétních faktorech, které ovlivňují bytovou výstavbu a cenu nemovitostí. Faktorů, které stojí v pozadí vývoje cen bytových nemovitostí je totiž nespočet. Vyjmenuji zde ty dle mého názoru nejpodstatnější. Rozebírám také politicko-správní a ekonomicko-sociální síly, které hýbou s trhem nemovitostí. Závěrem této kapitoly je přednáška uskutečněna v lednu roku 2018 v Centru architektury a městského plánování zabývající se současným stavem bydlení, vývojem cen a budoucí výstavbě.

Předposlední kapitola je analytickou částí zaměřující se na konkrétní čísla. Nejdříve rozeberu kvantitativní ukazatele bydlení jako je průměrná obytná plocha a poměr nájemního a vlastnického bydlení. Dále se zaměřím na bytovou výstavbu, vývoj cen bytových nemovitostí a pronájmů. Tato kapitola je zásadní pro poslední kapitolu, která se zabývá odhadem budoucího vývoje.

Z médií se dozvídáme, že ceny nemovitostí prudce rostou, od developerů a realitních makléřů, že právě teď je ta nejvhodnější doba ke koupi nemovitosti. Odpovědi na tyto otázky pomůže najít tato diplomová práce přinášející aktuální informace.

# 1 Problematika bydlení a trh nemovitostí

Abychom porozuměli trhu s bydlením v širším slova smyslu musíme si nejdříve stanovit několik základních pojmů, které jsou s problematikou bydlení úzce spojeny.

Na úvod rozdělím trh s bydlením na nájemní bydlení, bytové vlastnictví a sociální bydlení. Popíši zde také hlavní faktory, které mají vliv na cenu bytové nemovitosti.

Za důležitou považuji legislativu, která je obecně s bytovou politikou úzce spjata. Bytem se ve většině případů této práce rozumí bytová jednotka jak v bytovém domě, tak v domě rodinném. Někdy se souhrnně nazývá jako bytová nemovitost. Kapitola bude doložena aktuálními informacemi týkající se trhu s bydlením.

## 1.1 Potřeba bydlení

Pod pojmem bydlení si každý představí něco trochu jiného. Obecně lze říci, že se jedná o prostor, kde si můžeme nechat své věci a můžeme zde v klidu a bez starostí přespát. Bydlení patří mezi základní lidské potřeby, které si každý z nás musí v civilizované společnosti obstarat. Naplnění této potřeby je do jisté míry omezeno několika faktory, a to především finanční situací daného jedince, velikostí rodiny, ale i demografií a legislativou. (Pšenko a Občasník, 2014, s. 10)

Jak uvádí Lux a Sunega (2006, s.18) bydlení je zboží, se kterým se obchoduje na trhu. Funguje zde přitom stejná teorie mikroekonomie mezi nabídkou a poptávkou, kde převažující nabídka nemovitostí ceny snižuje, a naopak převažující poptávka zvyšuje. Nejedná se o veřejný statek, neboť bydlet nám dává právo mít své vlastní soukromí.

Názor na realitní trh má uznávaný podnikatel a spisovatel Robert Toru Kiyosaki následující: *„Vždycky bude existovat trh s realitami. V civilizovaném světě je střecha nad hlavou stejně důležitá jako jídlo, oblečení, energie a voda.“* (Kiyosaki, 2012, s.9)

Důležitým faktorem je motiv obyvatel koupi, prodeji či pronájmu nemovitosti určené k bydlení a z jakých důvodů a za jakých okolností se lidé stěhují. Mezi nejčastější faktory patří:

- **Dům či byt je příliš malý** – Rodina se rozroste a současné prostory jsou již nedostatečné, tudíž se rozhodne vyhledat větší nemovitost.
- **Touha zlepšit svůj sociální status** – Lidé často chtějí, co nemají, a proto se někdy rozhodnou přestěhovat do „lepšího“ nejen pro zvýšení komfortu, ale i např. z důvodu zlepšení pomyslného sociálního statusu.

- **Změna pracovního místa** – Lidé mají tendenci bydlet, pokud možno co nejbližší svému pracovnímu místu, proto změna práce může vyvolat potřebu se přestěhovat.
- **Osobní faktory** – Změna v bydlení nastává například při sestěhování partnerů, kdy jeden z nich či oba se rozhodnout opustit své dosavadní bydliště.
- **Změna okolí** – Sousedství se časem může změnit k horšímu, jak po ekonomické, tak společenské stránce, tudíž se lidé rozhodnout opustit dosavadní bydlení.
- **Odchod dětí** – Starší manželský pár již není schopen po finanční či fyzické stránce udržovat větší nemovitost, proto se rozhodne přestěhovat do menšího.
- **Potřeba být blíže či naopak dále své rodině** – V prvním případě lidé chtějí být blíže svým příbuzným a rodině, ale může tomu být i naopak, kdy vzdálenost od rodiny může paradoxně vyvolat její větší harmonii.
- **Odchod do důchodu** – V takovém případě záleží na věku a vitalitě, nemusí tedy zákonitě dojít ke změně bydlení. Lidé vyhledají takový druh bydlení, který bude adekvátní jejich fyzické a psychické schopnosti.
- **Zdravotní problémy** – Může se týkat např. vícepodlažního bytu bez výtahu. Pokud má jedinec problémy s pohybovým ústrojím je nucen změnit druh bydlení.
- **Změna životního stylu** – Člověk se může rozhodnout upustit ze zavedeného stereotypu a např. se vydat cestovat a poznávat jiné kraje a kultury, tudíž opustí dosavadní způsob bydlení. (Klein a Kesslerová, 2009, s. 10-11)

### 1.1.1 Nájemní bydlení a bytové vlastnictví

Nejčastějším typem právního důvodu užívání bytu je bytové vlastnictví a nájemní bydlení. Poměr lidí žijících v nájmech versus ve „vlastním“ je detailně pro Prahu a Středočeský kraj rozebrán ve 4. kapitole této práce.

Nájemní vztah vzniká uzavřením smlouvy mezi smluvními stranami, přičemž tento vztah může vzniknout i jinou než písemnou formou. Česká legislativa definuje nájemní bydlení dle zákona č. 89/2012 Sb., Nájem následovně: „*Nájemní smlouvou se pronajímatel zavazuje přenechat nájemci věc k dočasnému užívání a nájemce se zavazuje platit za to pronajímateli nájemné.*“

Bytové vlastnictví je v České republice více preferováno a společensky lépe vnímáno než bydlení nájemní. Podle sociologických průzkumů si většina lidí v České republice přeje bydlet ve vlastním bytě, ideálně ve vlastním rodinném domě. Přičemž koupí nemovitosti se stáváme jak spotřebiteli, tak investory. (Lux a Sunega, 2006, s.13)

Většina Čechů odůvodňuje výhody vlastního bydlení před nájemním tím, že je lepší něco vlastnit než utrácet peníze za nájem.

S tímto výrokem se shoduje i Temrová (2017, s.26–29), která tvrdí, že mezi lidmi v České republice převládá preference vlastního bydlení před nájemním. Lidé mají totiž pocit, že dávají peníze „do svého“ a na místo placení za nájem bude nemovitost jednou jejich.

Z ekonomického hlediska si v obou případech něco půjčujeme a za to platíme peníze. V případě nájmu si půjčujeme byt a za něj platíme nájem, v druhém případě, pokud si sjednáme úvěr, si půjčujeme peníze, za které platíme úrok. Existuje několik důvodů, proč se rozhodnout bydlet ve vlastním. Zde je pár příkladů, které platí dlouhodobě:

- Pokud se jedná o osobní vlastnictví, máme absolutní **svobodu v rozhodování**, jak s naší nemovitostí naložíme, tzn. kdy a jak ji prodáme, pronajmeme či zrekonstruujeme.
- **Investice** do perspektivní nemovitosti je jednou z nejbezpečnějších na trhu. Dlouhodobým trendem je růst ceny nemovitostí, jak ukáží v další kapitole.
- **Poptávka** po nájemním bydlení tu vždy byla, je a nic nenasvědčuje tomu, že by to mělo být jinak. Ve větším městě v dobré lokalitě je téměř jisté, že se nám nemovitost podaří pronajmout.
- **Investorsky atraktivní prostředí**. Česká republika je obecně vnímána jako stabilní a bezpečná destinace, což láka zahraniční investory.
- Nemovitost jako **jistota na stáří**. Na rozdíl od penzijních fondů máme nad naší nemovitostí plnou kontrolu.
- Deregulace nájemného. Nájemy v obecních bytech se srovnaly s těmi tržními. Stává se **výhodnější** bydlení na hypotéku či jiný úvěr. (Temrová, 2017, s.26–29).

Jak uvádí Syrový (2009, s. 9), u vlastního bydlení převládá pocit větší jistoty. Bydlíme zkrátka ve svém a nemusíme nic řešit. V případě nájmu je to však naopak. Nedokážeme určit, jak bude situace vypadat za rok, dva či více let. Majitel si může rozmyslet, jak s pronajímanou nemovitostí naloží a naše bydlení tím může být ohroženo. Další faktor, který k tomu přispívá je, že se hypotéka jednou splatí, což se u nájmu nikdy nestane. Nájem můžeme platit dalších 5, 10 let, v důchodu nebo až do smrti.

Nájemní bydlení má však na rozdíl od bydlení ve vlastním následující výhody:

1. **Volnost**, protože je daleko jednodušší se přestěhovat do nebo z nájemního bytu. Tuto výhodu ocení především lidé, kteří se nechtějí usadit, chtějí zůstat



nevázaní a mobilní. Především z pracovních důvodů, kde zatím nemají jistotu stálého zaměstnání nebo lidé, kteří chtějí cestovat.

2. **Menší starosti** s údržbou nemovitosti. Rekonstrukce, opravy, pojištění, vybavení. O všechny tyto věci se stará majitel bytu a my tak můžeme ušetřit čas, peníze a starosti.
3. **Momentální výhodnost.** Pokud si např. nemůžeme dovolit zatížit náš rodinný rozpočet, může být pro nás někdy výhodnější platit nájem. Za stejný byt může být splátka hypotéky i o třetinu vyšší než to, co bychom dali za nájem. Neplatí to však vždy a všude, důležité je si umět spočítat aktuální výhodnost v dané lokalitě a daném čase a její výhled do budoucna.

### 1.1.2 Sociální bydlení v ČR

Zvláštní skupinou je sociální bydlení. Jedná se široké spektrum lidí, kteří mají na trhu s bydlením nerovné postavení a jsou znevýhodněni v přístupu k bydlení. Jedná se například o osoby propuštěné z vězení, skupiny lidí s odlišnou národností, lidé po ukončení ústavní výchovy, osoby se zdravotním postižením, senioři, bezdomovci a nízkopříjmové domácnosti. Do této situace se mohou dostat i lidé či domácnosti u kterých dojde ke ztrátě zaměstnání, výpadku finančních prostředků, narození dítěte ale např. i oběti domácího násilí. (Lux, 2000, s. 70)

Evropská unie nemá jednotnou sociální politiku. Každý stát ji řeší individuálně. V České republice byla v roce 2015 schválena tzv. Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015–2025. Ta definuje sociální bydlení jako systém, který má pomoci získat či udržet bydlení pro výše zmíněné sociální skupiny jako jednu z nejzákladnějších lidských potřeb. Nárok na sociální bydlení mají všechny osoby, které tvoří cílovou skupinu, ta se řídí podle tzv. typologie ETHOS, kterou stanovila Evropská federace organizací pracujících v oblasti bezdomovectví. Osoby splňující podmínky cílové skupiny budou mít právo na podporu v bydlení. Toto právo bude v praxi realizováno pomocí sociálních a dostupných bytů. Pro tyto účely budou sloužit i speciální azylové domy.

Postup získání podpory ze systému sociálního bydlení je následující: jednotlivec či rodina zažádá na úřadu práce o sociální bydlení. Úřad práce vyhodnotí, zdali jedinec splňuje dané podmínky. Rozhodnutí zamíří na obec s trvalým pobytem daného jedince či rodiny a ta na základě toho zvolí vhodnou podporu sociální služby. Hlavní poskytovatele sociálního bydlení jsou obce, které spolupracují s neziskovými organizacemi, církvemi či soukromými majiteli bytů. Vláda počítá s provozními a investičními dotacemi na zajištění dostupnosti sociálních bytů. (Zlonický [online], 2015)

Podle koncepce sociálního bydlení je 60 % veškerých potřeb spojených se zajištěním sociálního bydlení uspokojitelné z obecního a soukromého bytového fondu. V případě neuspokojení poptávky bude potřeba počítat s rekonstrukcí stávající bytové výstavby či budování nové např. na nevyužitých brownfieldech. (Pospíšil, 2015, s. 130)

Pomocí tzv. konceptu „bydlení především“ si vláda klade za cíl vymýtit bezdomovectví či obchod s chudobou, kdy rodiny platí předražený nájem, který stát dotuje. Byty pro chudé musí mít každé město. Jelikož ale v České republice sociální byty chybí nebo už jsou rozprodané, bude se muset zahájit výstavba nových. Na základě zákona o sociálním bydlení může v ČR vzniknout poptávka až po 600 000 sociálních bytech. (Bajtler [online], 2017)

## 1.2 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí

Nabídka a poptávka po nemovitostech určených k bydlení je ovlivňována mnoha faktory, jelikož bydlení je velice komplexní záležitost.

Faktory mající vliv na bytovou výstavbu a vývoj cen nemovitostí popisují ve třetí kapitole této práce, do nichž spadá např. legislativa, ekonomicko-sociální vlivy atp.

Zde popíši faktory spojené přímo s danou nemovitostí, které ovlivňují její hodnotu. Byty či domy se v mnoha ohledech liší a výčet nejrůznějších charakteristik by byl velice zdlouhavý a téměř nemožný. Následující obrázek/pyramida ukazuje pouze nejdůležitější parametry, přičemž na samotném vrcholu se nachází ten nejvýznamnější faktor.



Obrázek 1 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí (Zdroj: vlastní podle Lux a Sunega 2006, s.19-20)

## 1. Lokalita

Mezi nejvýznamnější faktory, které ovlivňují cenu nemovitostí je její lokalita. S tímto výrokem se shoduje Lux a Sunega (2006, s.19), který lokalitu považuje za hlavní faktor při stanovení ceny. Byt či dům je v dané lokalitě pevně fixován a nelze ji změnit.

Urbánní ekonomie se zabývá vztahem mezi cenou nemovitostí v dané lokalitě a dostupností do centra zaměstnanosti. Z tohoto parametru vyplývá, že cena se odvíjí od vzdálenosti od centra a dojíždění do zaměstnání musí být vykompenzováno nižší cenou nemovitosti, jelikož musíme přičíst ušlý zisk či mzdu za čas, který strávíme při cestě do zaměstnání.

Jak uvádí Štěrbová (2016), největší hodnotu mají byty v centrech velkých měst. V České republice mají největší hodnotu nemovitosti v Praze a jejím okolí. Právě nemovitosti v okolních městech jako je např. Kladno, Beroun, Černošice atp. jsou atraktivnější díky dobré dostupnosti do hlavního města.

## 2. Stav domu/bytu

Jak dále uvádí Štěrbová (2016), kvalita stavby, použité materiály, stáří stavby, použitá izolace a vlhkost jsou dalšími faktory, které mají vliv na cenu nemovitosti. Byt v cihlovém domě má větší hodnotu než byt v panelovém. Bytový dům s výtahem je upřednostňován před bytem bez výtahu. Rekonstruovaný zateplený bytový dům s novou elektroinstalací má samozřejmě větší hodnotu než ten v původním stavu. Stejně to platí pro byt samotný. Pokud má byt např. nová okna, kuchyňskou linku či nové podlahy jeho hodnota se zvyšuje.

## 3. Velikost, orientace, dispozice

Byty s orientací na jih jsou v ČR žádanější než ty na sever. Především velikost užitné plochy má však vliv na výslednou cenu. Levnější jsou menší byty, ale jelikož na ně dosáhne více lidí, zvyšuje se tím jejich poptávka a tím pádem cena za m<sup>2</sup>. Byt o rozloze 100 m<sup>2</sup> nebude dvojnásobně dražší než byt s poloviční rozlohou. (Štěrbová [online], 2016)

Zajímavé je v tomto případě celorepublikové srovnání s ostatními Evropskými zeměmi, kterému se věnuji ve 4. kapitole této práce. Dobré je také rozlišovat následující pojmy: užitná plocha, podlahová plocha a plocha obytná. Jednotná definice neexistuje, tudíž výčet slouží spíše pro představu.

- **Užitná plocha** – plocha všech místností uvnitř obytné budovy. Používá se spíše u rodinných domů, jelikož sem spadá i půda, podkroví, sklep a balkon.

- **Podlahová plocha** – plocha všech místností užívaná výhradně majitelem bytu. Nespadá sem na rozdíl od užitné plochy např. plochy pro topení, klimatizaci, podpěry, sloupy atp.
- **Obytná plocha** – plocha všech obytných místností. Za obytnou místnost se považuje přímo osvětlená a větratelná místnost o minimální rozloze 8 m<sup>2</sup>. (Perlík, 2017, s. 52–55)

#### 4. Okolí

Kvalita okolního prostředí může mít také vliv na cenu nemovitosti. Sem můžeme zařadit sociální strukturu spoluobytel, míru vandalismu, kriminalitu, hlučnost, okolní přírodu, příjezdovou komunikaci, ale například i kvalitu a počet škol a nemocnic. (Perlík, 2017, s. 52–55)

#### 5. Ostatní vlivy

Do ostatních vlivů můžeme zařadit např. výšku jednotlivých podlaží, typ vlastnictví, ale i transakční náklady, které přímo nesouvisí s koupí či pronájmem nemovitosti, ale musíme je brát v potaz. Může to být provize pro realitního makléře, poplatky za vyřízení hypotéky, zápis do katastru nemovitostí, daně z převodu či výdaje spojené se stěhováním. Mezi tyto náklady patří i čas strávený hledáním vhodné nemovitosti. Dalším specifikem je vznik tzv. externalit. Externalitou rozumíme skutečnost, že vlastní spotřeba jednoho zboží může ovlivnit kvalitu spotřeby stejného či jiného zboží u jiných lidí. Příkladem je renovace jednoho domu v určité lokalitě, která má za následek zaatraktivnění všech ostatních domů, a naopak zanedbání jednoho domu může mít negativní vliv na ostatní domy dané lokality. I noví sousedé, kteří jsou např. hluční či dělají nepořádek mohou mít za následek znehodnocení dané nemovitosti a naopak. (Lux a Sunega, 2006, s.20)

## 1.3 Developerské společnosti

S problematikou bydlení jsou úzce spojeny společnosti, které se podílejí na rozvoji bytové výstavby a její distribuci. Za zajímavé považuji srovnání největších developerských společností za rok 2017 pro Hlavní město Prahu. Velikost se odvíjí od objemu prodaných bytů. Portál Hypoindex.cz každé čtvrtletí srovnává tyto společnosti a přináší tak zajímavé statistiky.

Následující tabulka porovnává top 10 Pražských developerů, jejich podíl na trhu a počet prodaných bytů v Praze za rok 2017.

Žebříček rezidenčních developerů v Praze za rok 2017			
Pořadí	Společnost	Podíl na trhu	Počet prodaných bytů
1.	Central Group, a.s.	17,50 %	965
2.	AFI EUROPE Czech Republic, s.r.o.	7,10 %	389
3.	Skanska Reality, a.s.	6,50 %	358
4.	FINEP CZ, a.s.	6,40 %	354
5.	YIT Stavo, s.r.o.	5,40 %	295
6.	Vivus – zajišťuje a financuje Pan-krác, a.s.	3,40 %	189
7.	Penta Investments	3,30 %	181
8.	CRESTYL real estate, s.r.o.	2,90 %	159
9.	JRD, s.r.o.	2,50 %	140
10.	M & K Development, a.s.	2,30 %	127
<b>Celkem v Praze prodáno všemi developery</b>			<b>5500</b>

Tabulka 1 Žebříček rezidenčních developerů v Praze za rok 2017 (Zdroj: vlastní podle Hypoindex.cz [online], 2018)

Největší developerskou společností působící nejen v Praze, ale i v celé ČR je již několik let v řadě Central Group. S velkým odstupem na druhém místě společnost Afi Europe, která se ještě v roce 2016 do žebříčku top 10 developerských společností vůbec nezařadila. Je to dáno především tím, že tradiční developerské společnosti nemají kde stavět, oproti společnostem, které mají vlastní zastavitelné území. Společnost Skanska se umístila na třetím místě a s téměř shodným počtem prodaných bytů společnost Finep na místě čtvrtém.

Zajímavým faktem je, že oproti roku 2016 prodali v Praze developeři v roce 2017 o 1150 bytů méně, což je propad o 17 %. (Top developerů: Nejvíce bytů vloni prodal opět Central Group [online], 2018).

Za tímto propadem může stát pokles bytové výstavby. Zatímco v roce 2016 oproti předchozímu roku bylo v Praze dle ČSÚ dokončeno o 881 bytů více, v roce 2017 to bylo oproti předchozímu roku o 246 bytů méně. Důsledkem tak může být nárůst průměrných nabídkových cen nových bytů v Praze, která na konci roku 2017 dle společnosti Deloitte dosahovala 95 900 Kč/m<sup>2</sup>.

Detailnější přehled o bytové výstavbě, nabídce a poptávce po nových bytech v Praze přináší čtvrtá kapitola této práce.



Praha je spravována orgány hlavního města, které jsou zastupitelstvo hl. m. Prahy, Rada a Magistrát hl. m. Prahy. Praha je od roku 2001 členěna na 22 správních obvodů a tvoří ji 57 autonomních městských částí. (Charakteristika Hlavního města Prahy [online], 2017)

Téměř celá čtvrtina HDP České republiky je tvořena v Praze. Vyšší HDP je pro metropole typické. Je to ovlivněno několika faktory. Jsou zde lokalizovány a registrovány sídla ekonomických subjektů a zahraniční pobočky nadnárodních firem, dále koncentrace subjektů veřejného i soukromého sektoru. Přidanou hodnotu také vytváří velká část mimopražských obyvatel, kteří v Praze pracují. Praha je ekonomicky svázaná a závislá na zbytku republiky, proto růst HDP je důležitý pro celou ČR.

Stále více lidí se stěhuje do Prahy a jeho okolí za prací. Praha je největším regionálním trhem práce v ČR. Hlavními rysy Pražského trhu práce je jeho lokalizační atraktivita, profesní mobilita, pokrytí zvýšené poptávky a rozmanitost profesí. Praha působí na celou ČR, ale především na její okolí a Středočeský kraj. Praha nabízí nové příležitosti pro obyvatele tohoto okolí a snižuje jejich nezaměstnanost. Spousta lidí dojíždí z okolních měst právě do Prahy.

Dalším rysem Pražského trhu práce je jeho vysoká pracovní kvalifikace. Uvádí se, že téměř 40 % zaměstnaných jsou osoby s vysokoškolským vzděláním a jejich počet se navyšuje. Průměrná mzda proto také vykazuje nadprůměrné hodnoty oproti zbytku republiky. V roce 2017 činila průměrná hrubá měsíční mzda v Praze 36 540 Kč oproti celorepublikovému průměru, který byl 29 050 Kč.

Co se míry nezaměstnanosti týče, ta dosáhla v prosinci roku 2016 5,2 %, v Praze 3,4 %. Tentýž měsíc v roce 2017 to bylo za celorepublikový průměr 3,8 % a pro Prahu pouhých 2,3 %.

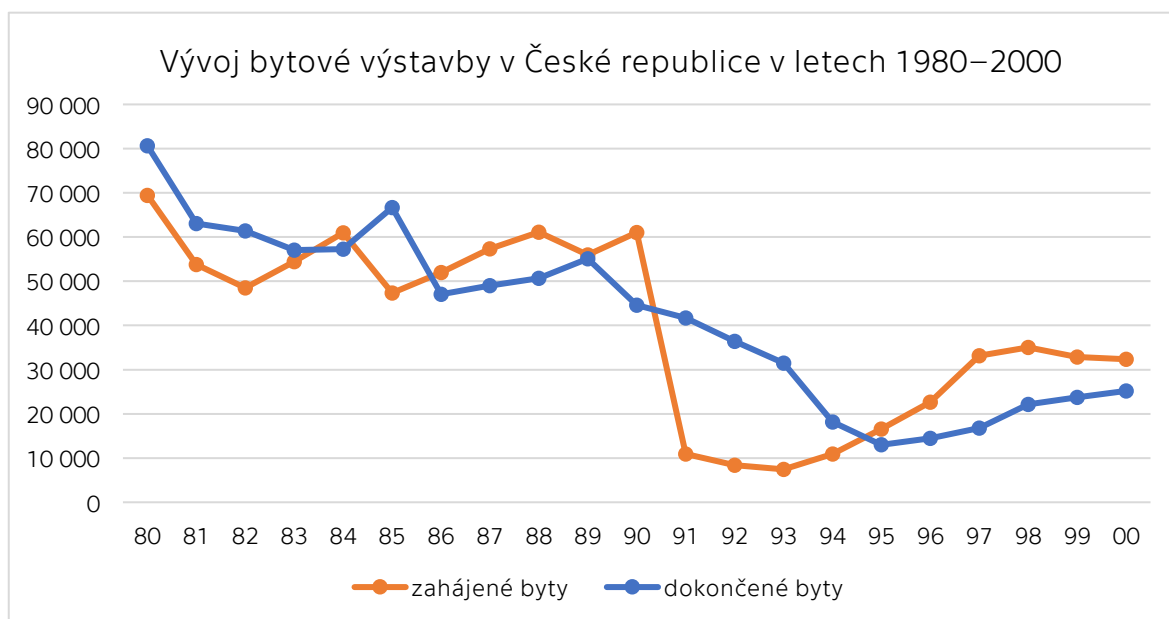
Praha je tedy nejen hlavním městem ČR, ale i ekonomicky a hospodářsky důležitým centrem. V Praze sídlí všechny orgány státní správy a většina finančních institucí a zahraničních firem. V EU se řadí mezi vyspělé regiony. (Charakteristika Hlavního města Prahy [online], 2017).

## 2.2 Transformace v ČR po roce 1989

Jak uvádí Ouředníček a Temelová (2012, s.13) Praha, její okolí, ale i další města zaznamenala po pádu socialismu výrazné změny v uspořádání její vnitřní struktury. Především jde o vliv nových tržních mechanismů, zahraničních firem a globálních procesů. Dále zde působí ekonomické síly (podnikatelé, firmy, domácnosti), instituce (samosprávní celky, občanská sdružení atp.). Otevření hranic, obnova tržní ekonomiky a realitního trhu přilákala nové investory, zahraniční firmy, turisty a začaly zde pronikat vlivy cizích kultur.

Tyto vlivy mají jak pozitivní, tak i negativní dopad na obyvatele měst i jejich okolí. Přinášejí nové příležitosti a možnosti rozvoje a bydlení, avšak i problémy jako například zhuštění dopravy, zahraniční i vnitrostátní migraci, stárnutí obyvatel a jejich sociální polarizaci či rostoucí kriminalitu. Decentralizace moci, privatizace a omezení bytové výstavby přinesly výrazné změny v oblasti bydlení. (Ouředníček a Temelová, 2012, s.13).

Viditelnou změnu po pádu socialismu v počtu zahájených a dokončených bytů v České republice zobrazuje následující graf:



Graf 1 Vývoj bytové výstavby v České republice v letech 1980–2000 (Zdroj: vlastní podle Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice [online], 2014)

Z grafu je zřejmé, že bytová výstavba po roce 89 zaznamenala strmý pád. Obrovským rozdílem je počet zahájených bytů v roce 1991, kde bylo oproti předchozímu roku zahájeno o 50 105 bytů méně, tedy pokles o 82 %. Absolutně nejméně zahájených bytů bylo v roce 1993, pouhých 7 454. Nejnižších hodnot počtu dokončených bytů vykazoval rok 1995, celkem 12 998. Poté bytová výstavba začala postupně ožívat.



Co zapříčinilo tak strmý pokles? S rokem 1989 skončila rozsáhlá státní podpora bytové výstavby, což se ihned projevilo v jejím poklesu. Sociální a ekonomické reformy a s tím spojená ztrátovost státních podniků, nedovolila podporovat finančně náročnou bytovou výstavbu. Počátkem devadesátých let vláda pouze dofinancovala stavby započaté v osmdesátých letech. (Finanční podpora bydlení v České republice v letech 1991 až 2009 [online], 2010)

Významným zásahem státu po sametové revoluci bylo v roce 1991 zavedení tzv. **regulovaného nájemného**, které se týkalo všech nájemních bytů a které mělo usměrňovat ceny nájemného a chránit příjmově slabší obyvatelstvo.

Byla zde stanovena hranice pro výši nájemného, kterou si pronajímatel nemohl určovat a zároveň nemohl podat výpověď nájemníkovi. Několik bytů bylo po roce 1991 restituováno právě s břemenem regulovaného nájemného. Regulace se netýkala nové bytové výstavby a od roku 1995 ani nově vzniklých nájemních smluv.

Tržní (smluvní) nájemné postupně převyšovalo kvůli nedostatku bytů to regulované, které se tak stalo neúnosně nízké a pronajímatelé tak byli velice znevýhodněni. Po vleklých vládních jednání se v roce 2006 přijal deregulační zákon a teprve v roce 2012 vydáním nového Občanského zákoníku se od roku 2014 narovnal nájemní vztah pronajímatele a nájemce a od té doby trh s bydlením není zásadně deformován ze strany státních a politických vlivů. (Historie regulace nájemného [online], 2017)

## 2.3 Hypoteční krize

Zajímavý předpoklad a názor na „budoucí“ resp. v našem případě již minulý, ale obecně aplikovatelný vývoj nové výstavby uvádí Klein a Kesslerová (2009, s.10), kteří tvrdí, že v době finanční (hypoteční) krize dochází k velmi prudkému zpomalení bytové výstavby. Developeři sice dokončují stávající projekty, protože jejich přerušení by přineslo nemalé ztráty, avšak s novými projekty počkají, dokud se opět trh nezotaví. Tímto vzniká mezera na trhu s výstavbou, což může do budoucna vést ke zvýšení poptávky po bydlení a zvyšování její ceny.

Mezi lety 2006 a 2008 vládnul na českém trhu obrovský optimismus. Česká ekonomika stabilně rostla, patřila do skupiny investičně nadprůměrných evropských zemí a ceny pražských bytů rostly meziročně v průměru o zhruba 17 %.

Optimismus však přerušil příchod původně hypoteční a následně celosvětové finanční krize. Počátek celosvětové finanční krize je datován od září 2008 po pádu investiční banky Lehman Brothers v USA. Krize startovala již od začátku roku 2007, kdy přibývaly

problémy se splácením hypotečních půjček rizikových klientů. Investiční banky v USA totiž kvůli předchozí krizi snížily úrokové sazby, které se pohybovaly okolo 1 % a hypotéky dostávali i méně bonitní klienti. Ceny bytů díky levným a dostupným hypotékám strmě stoupaly. Následné zpřísnění podmínek poskytování hypoték vedl k propadům cen amerických nemovitostí. Taková krize měla být spíše lokální, avšak globalizace, obrovská provázanost a sofistikovanost finančních služeb vedly k situaci, že se riziková podkladová aktiva obsahující rizikové půjčky na bydlení dostaly v obchodech s cennými papíry i do bank v jiných zemích.

Díky zmíněné propojenosti světových ekonomik a ekonomických subjektů se světová finanční krize dříve nebo později promítla do všech oblastí trhu. Dopad krize zejména silně zasáhl český trh práce, kdy od roku 2009 klesal počet zaměstnanců téměř ve všech odvětvích. (Dopady světové finanční a hospodářské krize na ekonomiku České republiky [online], 2010)

Nás však bude především zajímat vývoj realitního trhu, který také zaznamenal obrovský pokles. V České republice a Praze počet zahájených bytů v roce 2009 meziročně klesl téměř o 15 %. Byla to však jen předzvěst výraznějšího poklesu, který nastal v roce 2010, kdy oproti předchozímu roku klesl v Praze počet zahájených bytů o 50 %. Došlo také k výraznému poklesu cen bytových nemovitostí. Detailní popis a graf vývoje bytové výstavby a ceny nemovitostí je uveden v analytické části této práce.

Jak dále uvádí Klein a Kesslerová (2009, s.9), v České republice nedošlo ke vzniku realitní bubliny, ale šlo pouze o uměle zvýšenou poptávku po nemovitostech, která byla zapříčiněna dostupnými hypotékami, očekávaným zvýšením sazby DPH a nerealistickým očekáváním kupujících. Ceny nepadaly, jen se ty uměle vyhnané vrátily na úroveň z předešlých let.

Cenová bublina podle Černohorského a Teplého (2011, s. 94) nastává, když se cena nějakého aktiva, především akcií, nemovitostí a jiných komodit odchýlí od své fundamentální, tedy skutečné, férové hodnoty s možností náhlé a výrazné korekce. V nafouknuté ceně se odráží přehnané očekávání investorů a působí zde i různé psychologické faktory. Rostoucí cena navozuje dojem dalšího růstu, a proto se přidávají další spekulativní investoři. Bublina „splaskne“, když se boom zastaví, investoři začnou daná aktiva prodávat a nabídka výrazně převyšuje poptávku.

Jednotlivé odpovědi od realitních specialistů na otázku, zda v Praze, potažmo ČR hrozí v současné době cenová bublina jsou uvedeny v poslední části čtvrté kapitoly. Odpovědi byly získány pomocí strukturovaných rozhovorů a dotazníků. Na konci kapitoly také formulují svou vlastní hypotézu.

### 3 Faktory ovlivňující bytovou výstavbu a ceny nemovitostí

Předtím, než se budu zabývat analytickou částí je důležité uvést jaké proměnné vstupují na trh s bydlením. Faktory, které jsou v pozadí vývoje cen bytových nemovitostí je celá řada. Jako většina tržních procesů je i trh nemovitostí řízen poptávkou a nabídkou, proto následující tabulka, stejně jako celá kapitola rozděluje faktory na nabídkové a poptávkové. Nabídkové faktory mají vliv na výstavbu nemovitostí a poptávkové spíše na cenu, navzájem však na sebe působí, ovlivňují se a tvoří tak jeden celek. Do posledního sloupce jsem zařadil ostatní vlivy, které je velice těžké předpovědět, avšak také mohou mít vliv na ceny nemovitostí.

Faktory ovlivňující ceny nemovitostí		
Nabídkové faktory	Poptávkové faktory	Ostatní vlivy
Schvalovací procesy staveb	Výkonnost ekonomiky	Vliv médií
Životní prostředí	Zaměstnanost	Psychologie lidí
Územní plánování	Příjmy domácností a kupní síla obyvatelstva	Očekávání a nálada na trhu
Daňová politika státu	Demografické ukazatele	Zahraniční ekonomický vývoj
Veřejné zájmy	Úrokové sazby a regulace centrální banky	Politický vývoj
Náklady stavební výroby	Urbanizace	Válečné konflikty
Ceny pozemků	Sdílená ekonomika	Přírodní vlivy

Tabulka 2 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí (Zdroj: vlastní podle Faktory ovlivňující ceny nemovitostí; Determinanty cen nemovitostí pro jednotlivé regiony ČR [online], 2017)

V první kapitole této práce jsem popsal faktory, které určují výslednou cenu nemovitostí. Dalo by se však hovořit o „mikro“ faktorech, jako je například lokalita, která se v čase nemění. Následující faktory prochází dynamickým vývojem a odráží tak aktuální situaci na trhu s bydlením.

## 3.1 Nabídkové faktory

### 3.1.1 Schvalovací proces stavby

Na realizaci finálního produktu, v našem případě obyvatelné nemovitosti, se podílí a do celého procesu vstupuje celá řada institucí, vyhlášek, předpisů, nařízení atd. Objem bytové výstavby je úzce spojen se schvalovacím procesem. Proces povolování staveb je složitá a v některých případech nákladná a dlouhotrvající procedura.

Od 1. ledna 2018 navíc nabyla účinnosti novela stavebního zákona, která přináší několik změn a klade si za cíl usnadnění a zjednodušení dosavadního zákona. Následující podkapitoly ukáží, co vše se týká schvalovacího procesu stavby.

### 3.1.2 EIA

Většina staveb musí být povolena stavebním úřadem, musí mít schválené územní rozhodnutí a stavební povolení. U některých staveb, u kterých hrozí riziko negativního vlivu na životní prostředí je za potřebí před získáním těchto povolení podstoupit proces EIA z anglické zkratky Environmental Impact Assessment. EIA je uzákoněna v zákoně č. 326/2017 Sb. kterým se mění zákon č. 100/2001 Sb., o posuzování vlivů na životní prostředí. Účinnost novely zákona proběhla 1. 11. 2017 a přinesla několik změn. (Nejvýznamnější změny v posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) [online], 2017)

Proces EIA lze rozdělit na následující fáze, které byly mimo jiné novelou zákona ovlivněny:

- **Oznámení a dokumentace** – pro investora musí zpracovat pouze autorizovaná fyzická osoba, pokud se nejedná o území Natura 2000, kterou se rozumí soustava chráněných území podle principů států Evropské unie, může se rovnou předložit dokumentace.
- **Posudek** – zpracovává úřad autorizovanou fyzickou osobou. Nově není v průběhu posuzování zveřejněn.
- **Veřejné projednání** – koná se pouze pokud úřad obdrží nesouhlasné stanovisko veřejnosti k dokumentaci.
- **Závazné stanovisko úřadu** – výsledek posudku, který slouží jako podklad pro navazující řízení. S novelou prodloužena na 7 let od vydání ze současných 5.

Procesu EIA nemusejí podléhat všechny stavební záměry. Zákon EIA vymezuje ve své příloze č. 1 stavby, u kterých probíhá EIA vždy a povinně (např. letiště, továrny, dálnice)

a stavby, u kterých musí proběhnout minimálně zjišťovací řízení (např. pivovary, sportovní areály, hotelové komplexy). Výsledkem rozhodnutí příslušného úřadu je závěr, zdali daný záměr bude či nebude dále podléhat úplnému posouzení EIA. Toto rozhodnutí závisí na limitních hodnotách stanovených v příloze č.1 zákona EIA, jako jsou například rozměry daného objektu, kapacita či výkon. Další pomyslnou skupinou jsou stavby, které se jakýmkoli způsobem dotýkají a mohly by mít vliv na životní prostředí obecně (souvisí i se skupinami předchozími). Zejména vlivy na živočichy a rostliny – Natura 2000, půdu, ekosystémy, vodu, horninové prostředí, klima a krajinu, ovzduší, hmotný majetek, přírodní zdroje a kulturní památky a jejich vzájemné působení a souvislosti. (Nejvýznamnější změny v posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) [online], 2017)

Do poslední skupiny můžeme zařadit i pozemky pro bytovou výstavbu, které by se mohly nacházet v geologicky významné oblasti či by mohly mít dopad na fungování ekosystému a mohly by např. ohrozit stabilitu terénu či zmiňované životní prostředí.

Pro investora/developera je tedy stanovisko EIA důležité, ne-li zásadní. Pokud by bylo rozhodnutí nesouhlasné, jednalo by se o překážku, která by bránila umístění či povolení stavby a další schvalovací proces by se mohl protáhnout i o několik let. V opačném případě, pokud je tedy stanovisko EIA souhlasné, se stává závazným dokladem pro zpracování dalších zmiňovaných povolení jako je například územní rozhodnutí a stavební řízení. (Nejvýznamnější změny v posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) [online], 2017)

### **3.1.3 Stavební úřad a stavební zákon**

Každý kraj a městská část má svůj vlastní stavební úřad. Nadřazeným úřadem pro Prahu je Magistrát hl. města Prahy – Odbor stavební a územního plánu a pro Středočeský kraj je krajský úřad Středočeského kraje – Odbor regionálního rozvoje. Stavební úřad se dále dělí na několik oddělení, jako je oddělení technické, správní, kontroly a stavebního řádu, územního řízení atp. Obecně však platí, že se stavební úřad stejně jako většina procesů spojených se stavebním povolením řídí podle stavebního zákona č. 183/2006 Sb. o územním plánování a stavebním řádu.

Agenda/hlavní činnosti stavebního úřadu jsou zejména:

- Vydávání stavebního povolení, územního rozhodnutí, rozhodnutí o změnách v užívání staveb, kolaudačního souhlasu a rozhodnutí o pokutách za porušování stavebního zákona.

- Přijímání ohlášení stavebnímu úřadu, návrhů územního řízení nebo samotné zahajování a vedení.
- Povolování terénních úprav, způsobu/změny užívání staveb a výjimek.
- Provádění stavebního dozoru a kontrolu stavebního řádu. (Stavební úřad, MČ Praha 1 [online], 2008)

V roce 2017 došlo v Praze k výraznému poklesu nově zahájené bytové výstavby, jak ukáže graf v analytické části. Možné vysvětlení tak výrazného poklesu přináší Dušan Kunovský, předseda představenstva Central Group, a. s.: *„Za úpadkem nové výstavby v Praze stojí bezesporu pomalé povolování projektů stavebními úřady. Od nákupu pozemku ke kolaudaci trvá příprava projektu bytového domu v průměru osm let. V řadě případů ještě déle.“* (Dušan Kunovský [online], 2016)

1.1.2018 však nabyla účinnosti novela zákona č. 225/2017 Sb., kterým se mění zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu (stavební zákon). Důvodem změny má být zjednodušení a zrychlení povolovacích procesů.

Jednou z nejzásadnějších změn je sloučení dvou až tří povolovacích procesů do jednoho. Jedná se o procesy územního a stavebního řízení i posuzování vlivu na životní prostředí (EIA). To také znamená, že účastníci řízení či veřejnost se bude moci odvolat pouze jednou, či případně může být podána pouze jedna správní žaloba.

Stavební úřad má na vydání společného povolení ze zákona 60 dní resp. 90 dní ve složitějších případech, stejné podmínky platí v případě integrovaného procesu EIA.

Doba pro vyřízení stavebního povolení v České republice je dle Světové banky minimálně 247 dní. Světový průměr činí 159 dní. Česko se tak řadí na 166. místo ze 185 sledovaných zemí – na úroveň afrického Zimbabwe, Libanonu či karibského souostroví Trinidad a Tobago. (Co přináší novela stavebního zákona? [online], 2018)

Obor stavebnictví doprovází veliká setrvačnost, tudíž vliv zavedení nových pravidel a jejich reálné využití v praxi bude možné pozorovat až v řádu dalších dvou, tří let.

### **3.1.4 Územní plánování a Metropolitní plán**

Povolování staveb a samotnému umisťování předchází územní plánování.

Územní plánování je nástrojem státní správy. Jeho cílem je vytvářet předpoklady pro výstavbu a pro udržitelný rozvoj území v souvislosti s vyváženým vztahem pro životní prostředí, hospodářský rozvoj a soudržnost společenství obyvatel. Zároveň se snaží účelně využívat a prostorově uspořádat území v souladu s veřejnými a soukromými

zájmy. Územní plán je potom základním koncepčním nástrojem územního plánování obce. (Maier, 2012, s. 44)

Metropolitní plán pro město Prahu je inovativní dokument v plánování města. Jeho princip spočívá ve vymezování veřejných prostranství, struktury a kompozice zástavby a krajiny.

Metropolitní plán byl do roku 2012 součástí územního plánu. Zastupitelstvo hl. m. Prahy se však shodlo na změně územního plánu pro Hlavní město Prahu na vyčlenění nového Metropolitního plánu, který by reflektoval současné potřeby města. Finální návrh Metropolitního plánu byl zhotoven a odevzdán v září 2017 a zveřejněn v listopadu téhož roku. Na jaře 2018 započne společné projednání, termín platnosti závisí na počtu připomínek. Nejpozději by však měl platit do konce roku 2023.

Hlavním cílem Metropolitního plánu je stavba budov v transformačních územích (staré továrny, nepoužívaná nádraží atp.) a nikoli v nově vznikajících zástavbách na periferii města. Plán také přinese jednotnou výškovou regulaci výstavby, která bude možná jen v určitých lokalitách. (Metropolitní plán [online], 2018).

S Metropolitním plánem také souvisí strategický plán hl. m. Prahy představující dlouhodobé plánování rozvoje města.

Za zajímavou považuji demografickou prognózu tohoto plánu realizačního programu, podle níž stoupne do roku 2030 počet obyvatel Prahy o zhruba 93 tisíc. Také by se měla zvýšit životní úroveň, což by mimo jiné znamenalo, že na jednoho obyvatele bude průměrně připadat nikoli 29 metrů čtverečních obytné plochy jako dnes, ale 30,8 metrů čtverečních. Tento vývoj vytvoří do roku 2030 poptávku po 82 400 bytech. To znamená každý rok průměrně dokončit 5 500 bytů. (Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2017, s. 27)

V Praze v roce 2017 bylo dokončeno 5846 bytů. Počet vydaných stavebních povolení je však poloviční. Více opět ukáží grafy v analytické části.

### **3.1.5 Daně ČR**

Daňová politika státu také ovlivňuje cenu bytových nemovitostí. Týká se to především daně z nabytí nemovité věci. Kam tato i ostatní daně spadají a kdo je jejím poplatníkem ukáže následující dělení. Zaměřím se na daně spojené s nemovitostmi obecně, především na ty bytové.



V České republice existují dva základní druhy daní, přímá a nepřímá. Jedná se o povinnou platbu do státního rozpočtu, která je jeho nejvýznamnějším zdrojem. Daňové zákony jsou velice složité, jak uvádí Dušek (2017, s. 10): „*Daně jsou jako slunce, čím déle do nich hledíš, tím méně vidíš.*“

- **Přímé daně**

U této daně lze přesně určit, kdo je jejím plátcem. Státu se odvádí na základě písemného daňového přiznání. Tato daň se dále dělí na:

**a) Daň z příjmu právnických a fyzických osob** – Vychází ze zákona č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, který je neustále novelizován. Daní z příjmu fyzických osob je například příjem ze závislé činnosti nebo příjem z nájmu a příjem z prodeje nemovitých věcí. Sazba daně činí 15 %.

Předmětem daně příjmu právnických osob jsou příjmy nebo výnosy z veškeré činnosti a z nakládání s veškerým majetkem. Sazba daně činí 19 %.

**b) Daň z nemovitosti** – Vychází ze zákona č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitých věcí a platí ji každý vlastník pozemku nebo stavby. U stavebních pozemků tato základní sazba daně činí 2 Kč/m<sup>2</sup>, u budovy obytného domu 2 Kč/m<sup>2</sup> a u budovy rodinného domu užívané pro rodinnou rekreaci 6 Kč/m<sup>2</sup>.

Základní sazba daně se násobí koeficientem přiřazeným k jednotlivým obcím podle počtu obyvatel z posledního sčítání lidu. Čím více obyvatel, tím zpravidla vyšší koeficient. Obec může koeficient zvýšit o jednu kategorii nebo snížit až o tři kategorie.

**c) Daň z nabytí nemovité věci** – Zákon nahradil dosud existující zákon o dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí (357/1992 Sb.) Nyní se jedná o novelu zákona č. 254/2016 Sb. - zákon, kterým se mění zákonné opatření Senátu č. 340/2013 Sb., o dani z nabytí nemovitých věcí. Poplatníkem daně je od 1.11.2016 vždy nabyvatel (kupující) a ne prodejce, jak tomu bylo ve většině případů předtím. Daň se neplatí u novostaveb či převodu z vlastnictví bytových družstev do osobního vlastnictví. Sazba daně jsou 4 % a jejím základem je nabývací hodnota nemovitosti snižovaná o uznatelný výdaj.

**d) Darovací a dědická daň** – 1.1.2014 došlo k úplnému zrušení dědické daně. Osvobození od daně darovací se vztahuje na poplatníky v I. a II. skupině podle příbuzenského vztahu a skupině III.

**e) Silniční daň** – Poplatek majitelů motorových vozidel.

- **Nepřímé daně**

Jsou vázány na určitý druh produktu a zahrnuty v ceně zboží nebo služby. Poplatník přitom není plátcem daně. Tato daň se dále dělí na:

- a) **Spotřební daň** – Spotřební daní je daň z minerálních olejů (benzín, nafta), daň z lihu, daň z piva, daň z vína a meziproduktů, daň z tabákových výrobků a daň ze surového tabáku.
- b) **Ekologická daň** – Předmětem ekologické daně je zemní plyn, pevná paliva a elektřina
- c) **Daň z přidané hodnoty (DPH)** - Vychází ze zákona č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty (ZDPH). Vztahuje se prakticky na veškeré zboží a služby, někdy se proto také označuje jako univerzální daň.

Aktuálně je sazba DPH dále rozdělena na:

- základní sazba daně ve výši 21 %.
- snížená sazba daně ve výši 15 %.
- druhá snížená sazba daně ve výši 10 %.

(Daně, účetnictví [online], 2018)

Do DPH se mimo jiné zahrnuje poskytnutí stavebních a montážních prací spojených s výstavbou, změnou dokončené stavby, nebo v souvislosti s opravou stavby, materiál, konstrukce, stroje a zařízení, které se do stavby jako její součást montážními a stavebními pracemi zabudují nebo zamontují. Tyto práce a materiál spadají do první snížené sazby daně (15%) pouze v případě, že se jedná o stavbu určenou pro bydlení nebo pro sociální bydlení. (Zákon č. 235/2004 Sb., o dani z přidané hodnoty)

Níže přikládám tabulku s vývojem sazeb DPH v ČR.

Období	základní	snížená	druhá snížená
1. 1. 1993 - 31. 12. 1994	23 %	5 %	-
1. 1. 1995 - 30. 04. 2004	22 %	5 %	-
1. 5. 2004 - 31. 12. 2007	19 %	5 %	-
1. 1. 2008 - 31. 12. 2009	19 %	9 %	-
1. 1. 2010 - 31. 12. 2011	20 %	10 %	-
1. 1. 2012 - 31. 12. 2012	20 %	14 %	-
1. 1. 2013 - 31. 12. 2014	21 %	15 %	-
1. 1. 2015 -	21 %	15 %	10 %

Tabulka 3 Vývoj sazeb DPH v České republice (Zdroj: vlastní podle Příjmy státu z DPH v posledních letech rostou [online], 2018)

Z vývoje vidíme, že snížená sazba daně DPH se neustále zvyšuje, což ovlivňuje bytovou výstavbu a cenu nemovitostí. Pokud chtějí developeři nové byty prodat, musí buď

s marží dolů nebo s cenami bytů nahoru. Stejný případ platí u revitalizací a rekonstrukcí bytových domů.

Velký podíl na vývoji bytové výstavby a s tím spojené ceny nemovitostí má od 1.1.2016 také zavedení 21% sazby DPH u stavebních pozemků. Do té doby byly tyto parcely od daně osvobozeny. Ceny stavebních parcel se tak zvýšily o jednu pětinu. Největší dopad to může mít na hlavní město Prahu, kde se ceny stavebních pozemků pohybují v řádech milionů korun. Jakékoli zvýšení DPH tedy znatelně zvýší jejich cenu. Definice stavebních pozemků, které nově spadají pod danou 21% sazbu DPH, je uvedena v § 56 odst 2., ZDPH. Principy zdanění a posuzování, kterých pozemků se to týká může být však v praxi nejednoznačné a nejisté. (Bláhová [online], 2018)

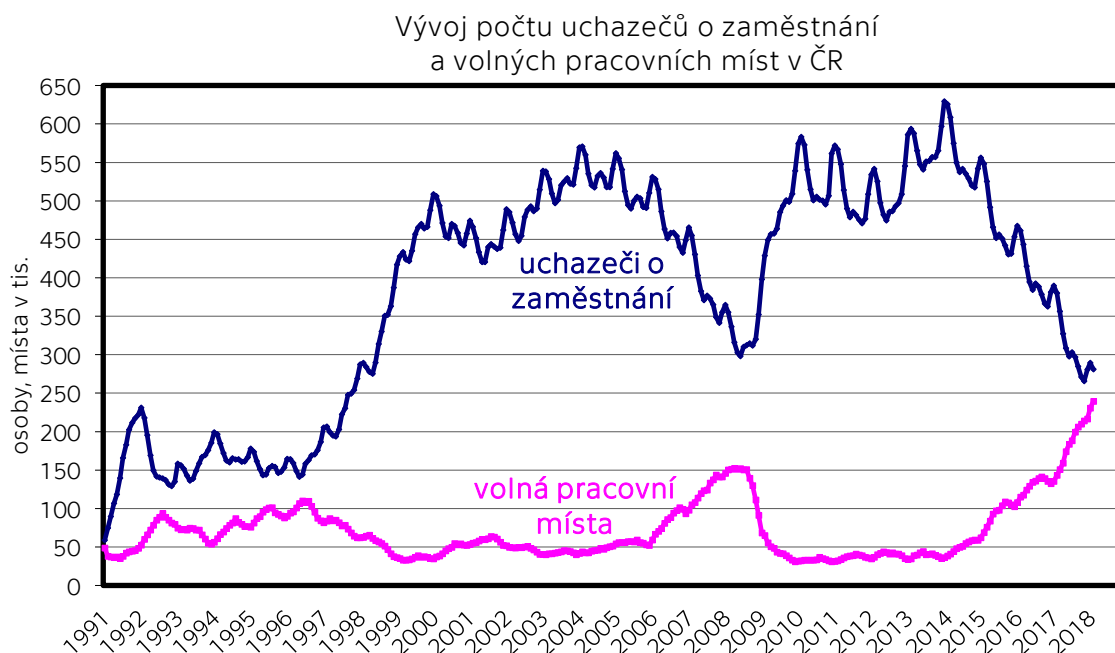
## **3.2 Poptávkové faktory**

### **3.2.1 Zaměstnanost**

Zaměstnanost se řadí mezi poptávkový faktor ovlivňující ceny nemovitostí. Rozlišují se přitom dva základní ukazatele míry nezaměstnanosti – obecná míra nezaměstnanosti a podíl nezaměstnaných osob. Ukazateli se zabývá Český statistický úřad a Ministerstvo práce a sociálních věcí.

V lednu 2013 byl ukazatel registrované míry nezaměstnanosti nahrazen ukazatelem podílu nezaměstnaných osob. Jedná se o podíl vyjádřený v procentech, kde v čitateli je počet dosažitelných, neumístěných uchazečů o zaměstnání ve věku 15-64 let a ve jmenovateli počet obyvatel ve věku 15-64 let. (Holý a Plívová [online], 2012)

Následující graf ukazuje vývoj počtu uchazečů o zaměstnání a volných pracovních míst v ČR právě na základě metody podílu nezaměstnaných osob ze všech obyvatel v daném věku.



Graf 2 Vývoj počtu uchazečů o zaměstnání a volných pracovních míst v ČR (Zdroj: Integrovaný portál MPSV, statistiky nezaměstnanosti [online], 2018)

Z grafu vidíme pokles uchazečů o zaměstnání a pokles volných pracovních míst v době krize a opačný jev v době konjunktury. V současné době je žadatelů o práci nejméně za posledních 20 let.

Podíl nezaměstnaných osob se v jednotlivých krajích ČR vyvíjel odlišně. Klesající trend je však pro všechny do jisté míry podobný. Nejnižší nezaměstnanost je tradičně v Praze a nejvyšší v Ústeckém a Moravskoslezském kraji.

Podíl nezaměstnaných k 28.2.2018 byl v celé ČR 3,7 % (280 000 uchazečů o zaměstnání). Podle vybraných okrsků a krajů následující:

- Praha 2,26 % (21 263 uchazečů o zaměstnání)
- Středočeský kraj 3,1 % (29 412 uchazečů o zaměstnání)
- Praha-východ 1,3 % (1 689 uchazečů o zaměstnání)
- Praha-západ 1,8 % (1 865 uchazečů o zaměstnání)

Oproti nejvyšším hodnotám v krajích:

- Moravskoslezský 5,6 % (48 512 uchazečů o zaměstnání)
- Ústecký kraj 5,5 % (32 147 uchazečů o zaměstnání)

(Integrovaný portál MPSV, statistiky nezaměstnanosti [online], 2018)

Zajímavé je celoevropské srovnání, kde míru nezaměstnanosti (sezónně očištěnou a neočištěnou) srovnává Evropský statistický úřad Eurostat. Podle něj je v ČR nejnižší nezaměstnanost z celé EU.

Níže uvedu sezónně neočištěnou míru nezaměstnanosti. Hodnoty jsou v procentech, aktuální k lednu 2018 a pro prvních 10 vybraných států následující:

1. Česká republika 2,6 %; 2. Malta 3,4 %; 3. Německo 3,6 %; 4. Nizozemsko 4,5 %; 5. Polsko 4,7 %; 6. Rumunsko 4,9 %; 7. Dánsko 5,4 %; 8. Lucembursko 5,6 %; 9. Rakousko 5,6 %; 10. Irsko 5,9 %. (Integrovaný portál MPSV, statistiky nezaměstnanosti [online], 2018)

### 3.2.2 HDP, kupní síla a příjmy domácností

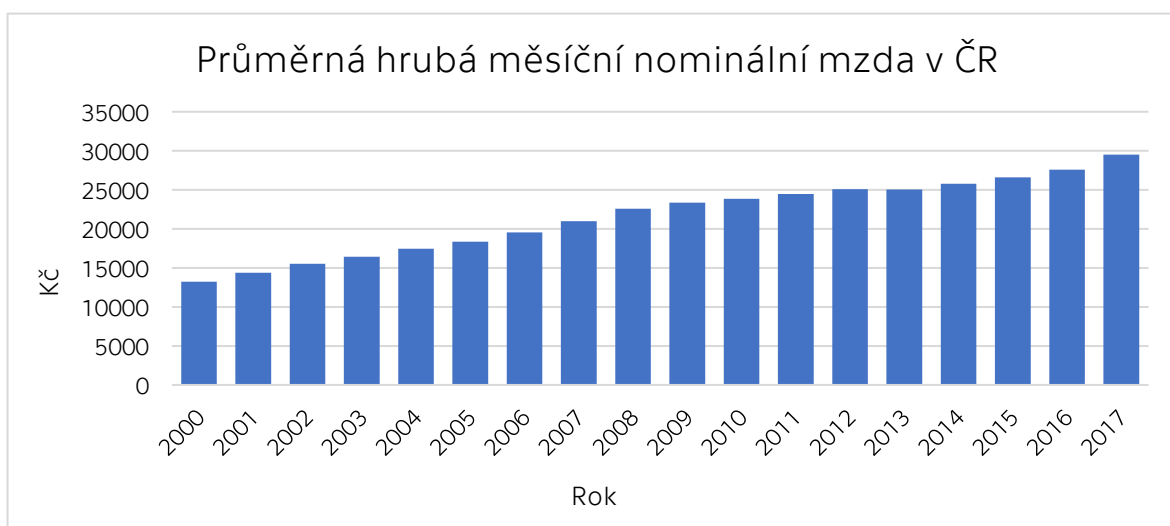
Situaci na trhu práce ovlivňuje příznivý stav ekonomiky, jejímž ukazatelem je vývoj HDP (hrubý domácí produkt), který udává hospodářskou výkonnost země. Stav ekonomiky má také vliv na bytovou výstavbu a cenu nemovitostí a je propojen s „náladou na trhu“. Následující tabulka ukazuje vývoj HDP v ČR od roku 2010:

Vývoj HDP v ČR								
Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Meziroční růst/pokles	2,2 %	1,7 %	-1,2 %	-0,9 %	2,9 %	4,3 %	2,3 %	4,5 %

Tabulka 4 Vývoj HDP v ČR (Zdroj: vlastní podle Tvorba a užití HDP [online] 2018)

Z tabulky vidíme, že ekonomice ČR se od roku 2014 daří a meziroční nárůst HDP dosahuje kladných hodnot.

Pozitivní vývoj ekonomiky se odráží i na rostoucí průměrné mzdě v České republice, kterou sleduje ČSÚ a kterou znázorňuje následující graf:



Graf 3 Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v ČR. (Zdroj: vlastní podle Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy [online], 2018)

Mzdy rostou ve všech krajích. Nepřetržitě od začátku roku 2014. V roce 2017 vzrostly nejvýrazněji. Ve 4. čtvrtletí 2017 byla průměrná hrubá měsíční mzda a medián mezd tedy střední hodnota mezd následující:

- Celá ČR - 31.646 Kč (meziroční nárůst 8%), medián: 27.320 Kč
- Praha - 39.173 Kč (meziroční nárůst 6,6%)
- Středočeský kraj - 31.951 Kč (meziroční nárůst 8,3%)

Nejvyšší průměrná měsíční mzda z celé ČR byla v Praze. Nejnižší v Karlovarském kraji - 27.810 Kč, avšak mzdy zde rostly nejrychleji, meziročně o 9,3 %.

(ČSÚ, Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy [online], 2018)

Důležitá je také kupní síla peněz, která vyjadřuje množství zboží a služeb, které lze při dané cenové hladině koupit za určité množství peněz. Cenová hladina je potom vážený průměr cen zboží a služeb měřený pomocí indexu spotřebitelských cen, který vyjadřuje cenovou hladinu jako průměrnou úroveň cen spotřebního koše tedy kombinaci množství statků – výrobků a služeb spotřebovávaných průměrnou domácností. Bazický index dle roku 2005 = 100 dosahoval za bydlení, vodu, energii a paliva v roce 2008 83,8 bodů, mezi lety 2013–2016 v průměru 100 a v roce 2017 již 102,3 bodů.

(ČSÚ, Inflace, spotřebitelské ceny [online], 2018)

Českým domácnostem rostou nejen příjmy, ale i výdaje. Průměrná česká domácnost dle ČSÚ v roce 2016 utratila za spotřebu v průměru 125 947 Kč (77 % čistých příjmů). Oproti roku 2015, kdy útrata činila 122 467 Kč, se meziročně zvýšila o 2,8 %, což je nejvýraznější růst od roku 2007, tedy před nástupem krize. Nejvýznamnější položkou jsou výdaje za bydlení a energie, které z celkových výdajů v roce 2016 byly 26 253 Kč, tedy 20,8 %. (Výdaje českých domácností vzrostly [online], 2017)

Když se nachází ekonomika v konjunkturu stoupá cena pozemků, výstavby i práce. Zároveň při rostoucích příjmech domácností roste chuť lidí utrácet. V Německu a Švýcarsku je bytový systém více vyrovnaný mezi nájemním bydlením a bytovým vlastnictvím. Když začnou růst příjmy domácností, v Německu lidé nenapadne hned kupovat „cihly“, místo toho investují do něčeho jiného a zůstávají tak v nájmu. Opakem jsou země, které jsou hodně orientované na vlastní bydlení, do kterých spadají především země bývalého východního bloku. Jakmile krize dosáhne svého dna a domácnostem se začnou zvyšovat příjmy, tak na trh vstoupí velké množství lidí, kteří si chtějí pořídit vlastní bydlení. Tím se zvýší poptávka a ceny jdou nahoru. (Lux [online], 2018)

### 3.2.3 Hypoteční úvěry a regulace ČNB

Výše úrokových sazeb u hypotečních úvěrů má výrazný vliv na objem sjednaných hypoték, který hraje klíčovou roli u výše poptávky po nemovitostech, jak ukáže následující kapitola.

Hypoteční úvěr neboli hypotéka je typ dlouhodobého úvěru zajištěný nemovitostí. Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb. definuje hypoteční úvěr následovně: „*Hypoteční úvěr je úvěr, jehož splacení včetně příslušenství je zajištěno zástavním právem k nemovitosti, i rozestavěné, když pohledávka z úvěru nepřevyšuje dvojnásobek zástavní hodnoty zastavené nemovité věci.*“ (Zákon o dluhopisech č. 190/2004 Sb.)

Pro získání hypotéky musí být splněna relativně přísná kritéria. Hlavní podmínkou je, že hypoteční úvěr musí být **zastaven nemovitostí** ve prospěch banky. V případě potíží se splácením může banka využít své zástavní právo a z prodané nemovitosti tak uspokojit své pohledávky.

Dalším kritériem je **doložení příjmů**. Doložení příjmů sice není povinné, ale v případě jejich neprokázání nám banky nabídnou velice nevýhodnou úrokovou sazbu zpravidla o několik procent vyšší, než kdybychom své příjmy doložili. Podnikatelé přitom musí doložit minimálně 1 daňové přiznání.

Pro získání hypotečního úvěru je také nezbytné mít „čistý“ **bankovní registr**. Banky při rozhodování udělení hypotéky nahlíží do tohoto registru a zkoumají, zdali jsme si někdy půjčili u jiné banky, využili kontokorentu atp. Pokud jsme využili jakéhokoli úvěru, tak je důležité, zdali jsme své závazky včas spláceli a jestli nám nevážnou nějaké dluhy. Informace jsou v bankovním registru uchovávány 4 roky od doby, kdy dluh splatíme.

Dostatečně velká **finanční rezerva** je důležitá, co se do objemu půjčených peněz týče. Často se mění podmínky bank, kolik procent z půjčené částky musíme mít naspořeno. Hypoteční úvěry mohou poskytovat hypotéční banky, komerční banky nebo spořitelny, které k tomu mají licenci od České národní banky. V České republice působí 12 bank poskytujících hypotéku a nabízejících několik produktů. (Janda 2013, s. 77–82)

Hypoteční úvěry se dělí do několika skupin, existují různé druhy a formy financování. V následující tabulce vyjmenuji jen několik základních.

Základní druhy hypotečních úvěrů		
Dle účelu	Dle typu splácení	Dle typu úročení
<b>Hypotéka s dokládáním příjmů</b> Standardní typ účelové hypotéky. Koupě, výstavba, rekonstrukce nemovitosti zajištěná zástavním právem.	<b>Anuitní</b> Nejčastější typ splácení hypotéky. Splátka zahrnuje jak úrokovou část, tak jistinu.	<b>S odloženou splátkou jistiny</b> Kombinovaná s dalším produktem. Splácí se pouze úroky, nikoli jistina.
<b>Hypotéka bez dokládání příjmů</b> Nemusí se prokazovat příjem. Musí být doložen přehled finančního majetku.	<b>Progresivní</b> Na začátku splátka nízká. Postupně se zvyšuje o koeficient růstu, který reflektuje situaci v bance a na trhu	<b>S fixací úrokové sazby</b> Hypotéka je úročena úrokem, který byl zvolen jako fixační. Na kolik let je zvolna fixace, tolik let je placen stejný úrok.
<b>Americká hypotéka</b> vhodná pro majitele nemovitosti. Klient získá úvěr zastavením nemovitosti u banky. Peníze mohou být použity na cokoli.	<b>Degresivní</b> Opakem progresivní, tedy velikost splátky se postupně snižuje.	<b>S plovoucí sazbou</b> Fixace obvykle na prvních pár měsících, poté se řídí tržní úrokovou sazbou, kterou vyhláší ČNB.
<b>Australská hypotéka</b> Čím více si klient půjčí, tím menší bývá úroková sazba. Lze financovat např. i vybavení nemovitosti.		

Tabulka 5 Základní druhy hypotečních úvěrů (Zdroj: vlastní podle Janda, 2013, s. 79–82)

Fungování hypoték a jejich zprostředkování vysvětluje Syrový (2009, s. 22) následovně: „Banky si při poskytování hypoték půjčují finanční prostředky na finančním trhu. Vydají např. 5leté dluhopisy a z nich půjčují hypotéky s pětiletou fixací. Takže si na trhu půjčují za aktuální úrokové sazby a tyto peníze vlastně dále půjčují jednotlivým žadatelům o hypotéku.“



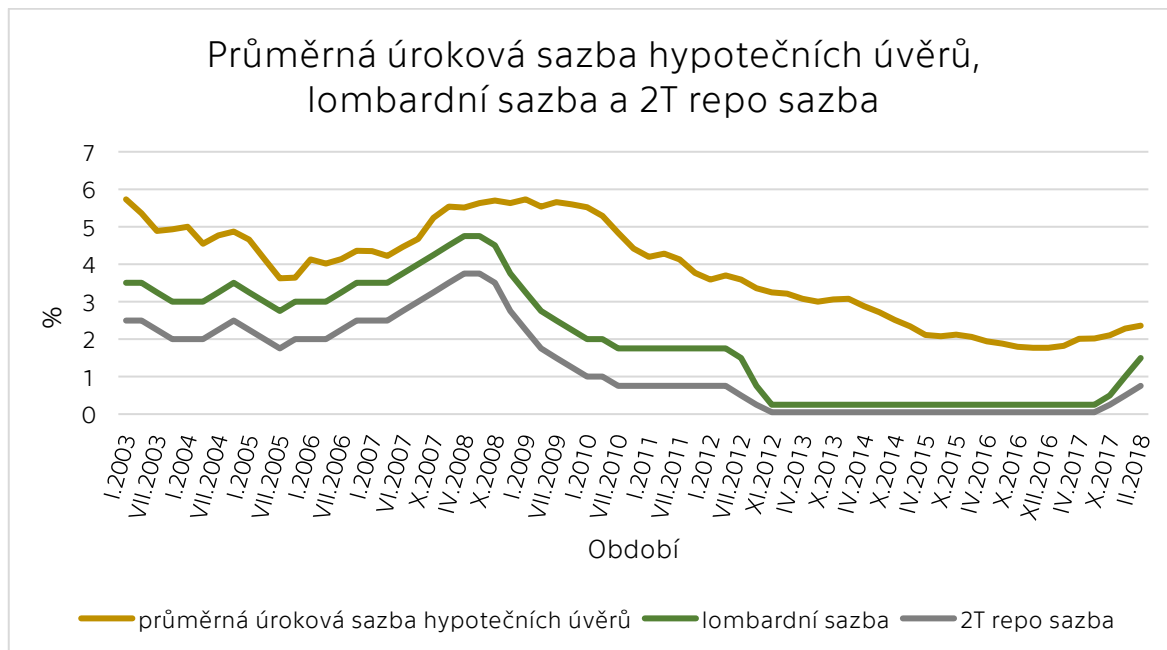
Historie hypotečních úvěrů v Českých zemích spadá do 2. poloviny 19. století. Jedna z prvních a nejznámějších bank poskytujících hypoteční úvěry byla Hypoteční banka království českého založena v roce 1865. Hypoteční trh byl postupně likvidován v první polovině 20. století, především za období protektorátu a kvůli první a druhé světové válce. Nástup socialismu dokončil dílo zkázy a hypoteční trh prakticky přestal existovat. Obnova hypotečního trhu nastala až po sametové revoluci v roce 1989. V roce 1995 byla založena první Českomoravská hypoteční banka fungující dodnes pod názvem Hypoteční banka. První hypotéky měly úrokovou sazbu 10, někdy i 12 %. Vyjma období hospodářské krize v roce 2008 úrokové sazby od roku 1995 nepřetržitě padají. (Krůta [online], 2018)

Vývoj úrokových sazeb hypoték pravidelně hodnotí Fincentrum Hypoindex na serveru hypoindex.cz. Projekt přináší jednodušší orientaci na hypotečním trhu jak pro samotné žadatele o hypotéku, tak širokou veřejnost. Ukazatelem je vážený průměr úrokových sazeb, za jakou jsou v daném měsíci poskytovány nové hypoteční úvěry pro fyzické osoby, váhou je jejich objem. Vstupní data pro výpočty poskytuje několik bank působících v České republice, které hypoteční úvěry zprostředkovávají. Jedná se o následující banky: Česká spořitelna, Air Bank, ČSOB, Moneta Money Bank, Equa Bank, Komerční banka, Hypoteční banka, Raiffeisenbank, UniCredit Bank, Sberbank CZ a Wüstenrot hypoteční banka. Indikátor Fincentrum Hypoindex funguje od roku 2003. (Fincentrum Hypoindex [online], 2018)

Velký vliv na výši úrokových sazeb hypoték má Česká národní banka, která hýbe se základními úrokovými sazbami. Jejich změnou reguluje množství peněz v oběhu. Vyšší úrokové sazby znamenají pro banky dražší peníze, a proto náklady přenášejí na své klienty. Důležité jsou v tomto případě 2 základní sazby:

- **2týdenní Repo sazba (2T repo sazba)** - banka stahuje měnu z oběhu prodejem svým cenných papírů komerčním bankám. Naopak měnu uvolňuje nákupem stejných cenných papírů. Po uplynutí určité doby ČNB vrátí zapůjčenou jistinu a banky jejich cenné papíry za předem sjednaný úrok. Délka trvání těchto operací je 14 dní, proto 2týdenní sazba.
- **Lombardní sazba** – horní mez pro pohyb krátkodobých úrokových sazeb. Za tuto sazbu si komerční banky půjčují peníze od ČNB proti zástavě cenných papírů. Vyšší lombardní sazba snižuje chuť bank si půjčovat. (ČNB, měnověpolitické nástroje [online], 2003-2018)

Následující graf ukazuje průměrnou úrokovou sazbu hypotečních úvěrů, lombardní sazbu a 2T repo sazbu od roku 2003 do února 2018.



Graf 4 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů, lombardní sazba a 2T repo sazba (zdroj: vlastní podle Fincentrum Hypoindex – vývoj; Jak se vyvíjela lombardní a 2T repo sazba ČNB [online], 2018)

Nejvyšší průměrné úrokové sazby byly zaznamenány v lednu roku 2003, celkem 5,73 %, poté pozvolna klesaly. Změna nastala v období krize (2008 a 2009), kdy sazby začaly postupně stoupat. V lednu 2009 se úrokové sazby dostaly na stejnou, nejvyšší úroveň jako v roce 2003, tedy 5,73 %. Od té doby s menšími výkyvy do konce roku 2016 pozvolna padaly.

Vůbec nejnižších hodnot v celé historii zkoumaného období dosáhly úroky u hypoték v listopadu a prosinci roku 2016, kdy byly průměrné sazby pouhých 1,77 %. Následně přišel opět pozvolný nárůst, který se zastavil na průměrné úrokové sazbě v únoru 2018 na 2,36 %, srovnatelný s hodnotami na začátku roku 2015.

2T repo sazba a lombardní sazba má v podstatě podobný charakter vývoje a odráží tak skutečnost, že změna základních úrokových sazeb ČNB hýbe s úrokovými sazbami pro hypoteční úvěry. „Nejlevnější peníze“ byly dostupné od 2.11.2012 do 3.8.2017 kdy byla lombardní sazba pouhých 0,25 % a 2T repo sazba 0,05%. Poté pokračoval postupný růst a v únoru 2018 dosáhla lombardní sazba 1,5 % a 2T repo sazba 0,75 %, tudíž se sazby dostaly na úroveň poloviny roku 2012.

Důvod postupného zvyšování základních úrokových sazeb po deseti letech, kdy první zvýšení od té doby nastalo 4.08.2017, dále 3.11.2018 a naposledy 1.2.2018 okomentoval Jiří Rusnok, guvernér České národní banky následovně: „*Ekonomika, především pak*

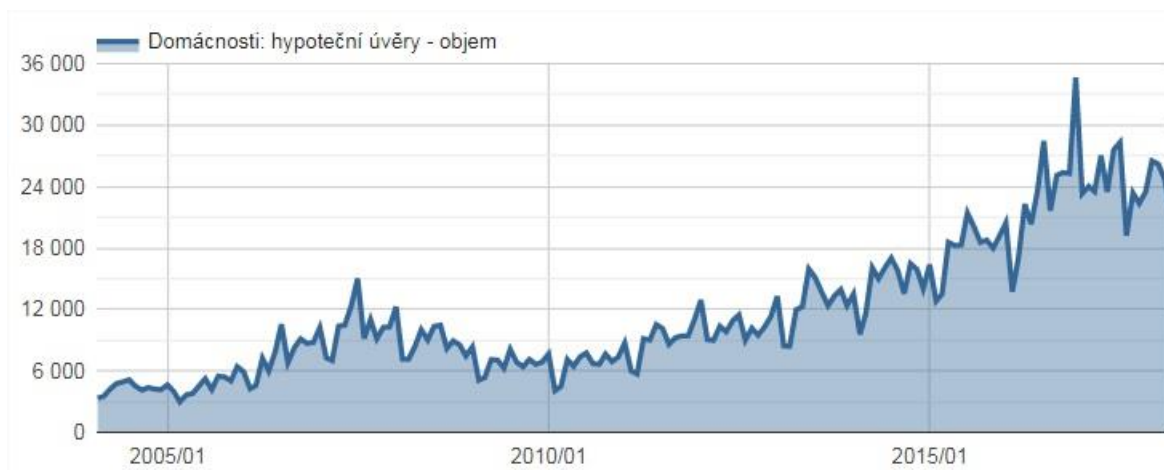
*trh práce a realit, se pomalu přehřívá. Evidentně jsme nad ekonomickým potenciálem české ekonomiky, teď je třeba ekonomiku přibrzdit. ČNB svou měnovou politikou nebrzdí ekonomiku, ale jen sundává nohu z plynu. Měnově politické podmínky jsou oproti inflaci stále velmi uvolněné.*"

Doba, kdy ekonomika potřebovala stimulaci k růstu, je u konce. Nyní dle statistických údajů roste uspokojivě. ČNB držela dlouhou dobu úrokové sazby prakticky na nule (viz předešlý graf). Udržovala vysokou nabídku peněz, tudíž půjčky byly levnější a vzrostla tak spotřeba a investice. (Wolf [online], 2017)

Za zvýšení úrokových sazeb u hypoték mohou ale i jiné faktory. Jedná se o doporučení ČNB. Podle ČNB banky přijímaly příliš vysoké riziko. První doporučení omezovalo poskytování 100% hypoték. Některé banky se jím řídily, avšak situace se nijak výrazně nezlepšila. Proto ČNB vydala další doporučení, která měla omezit poskytování hypoték s vysokým LTV (loan to value) neboli poměrem výše půjčky, kterou banka nabízí a hodnotou nemovitosti. Čím vyšší LTV, tím zpravidla vyšší úrok, protože se jedná o rizikovou půjčku. V dubnu 2017 ČNB doporučila, aby půjčky s 80–90 % LTV byly tvořeny jen 10 % z celkových objemů nových úvěrů na bydlení a nad 95 % by neměly být poskytovány vůbec.

Pokud se nějaká z bank nebude doporučením řídit, musí vysvětlit a ospravedlnit se, co ji k tomu vedlo. Česká národní banka pak má možnost stanovit této bance dodatečný kapitálový požadavek. (Úrokové sazby hypoték rostou. Je lepší čekat, nebo využít toho, že ještě není tak zle? [online], 2017)

Níže příkládám graf vývoje objemu poskytnutých hypotečních úvěrů v České republice od 31.1.2004 do 28.2.2018. Na ose y je uvedena výše sjednaných hypotečních úvěrů v mil. Kč, na ose x období.



Graf 5 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů (Zdroj: Hypotéky – Hypoteční trh v ČR, statistiky, zajímavosti [online] 2018)

Z grafu vidíme pokles objemu poskytnutých hypotečních úvěrů po nástupu krize v roce 2008, a naopak nárůst po jejím odeznívání až po rekordní hodnotu k 30.11.2016, kdy objem sjednaných hypoték dosáhl téměř 35 mld. Kč. Oproti roku 2007, po němž následoval mírný propad v objemu sjednaných hypoték a cenách nemovitostí je to více než dvojnásobek.

Objem hypoték v posledních měsících mírně poklesl. Za poklesem může stát zmíněné zvýšení úrokové sazby a doporučení ČNB. Průměrná výše hypotéky naopak roste, v únoru 2018 se dostala na hodnotu 2 143 371 Kč.

Téměř **polovina objemu** sjednaných hypotečních úvěrů za celou ČR je **v hlavním městě Praze**, přičemž na celkovém počtu sjednaných hypotečních úvěrů se podílí zhruba 1/4. (Hypoteční úvěry poskytnuté v krajích ČR [online], 2018)

### 3.2.4 Urbanizace

Dalším faktorem ovlivňující cenu nemovitostí je urbanizace.

Urbanizace je geograficko-ekonomicko-sociální ukazatel související s úrovní rozvoje. Je to procentuálně vyjádřený podíl obyvatelstva žijící ve městě na celkovém počtu obyvatelstva. (Harmáček, 2016, s. 47)

Podle Horské a kol. (2002, s. 5-15) je urbanizace změna sociálně-prostorové formy organizace společnosti, kde jde o přeměnu venkovských společností na městské. V městských prostorech jsou soustředěny klíčové činnosti spojené s politickým, hospodářským a technologickým rozhodováním.

Počátky urbanizace jsou spojeny s industrializací v 19. století, kdy docházelo k prudkému nárůstu počtu obyvatel žijících ve městech.

Zajímavá je podle Horské a kol (2002, s. 313-320) prognóza budoucího vývoje českých měst. Stupeň urbanizace dosáhl v České republice vysoké úrovně. Česká společnost se v blízké budoucnosti stane plně urbanizovanou a růst počtu obyvatel ve městech bude způsoben buď v důsledku stěhování lidí ze zahraničí nebo na úkor jiných měst a regionů. Hlavní silou, která budou měnit česká města budou změny v oblasti počtu a skladby obyvatel, struktury ekonomiky, globalizaci, aplikaci nových technologií (i dopravních), oblasti sociálního a životního prostředí.

S urbanizací je spojena i suburbanizace. „*Suburbanizace je jedním z druhů urbanizačních procesů, při kterém se obyvatelstvo a některé jeho aktivity stěhují z jádra města do zázemí. U veřejnosti dochází nejčastěji k jeho ztotožnění s výstavbou rezidenčních lokalit v předměstských oblastech velkých měst.*“ (Ouředníček, 2003, s. 235)

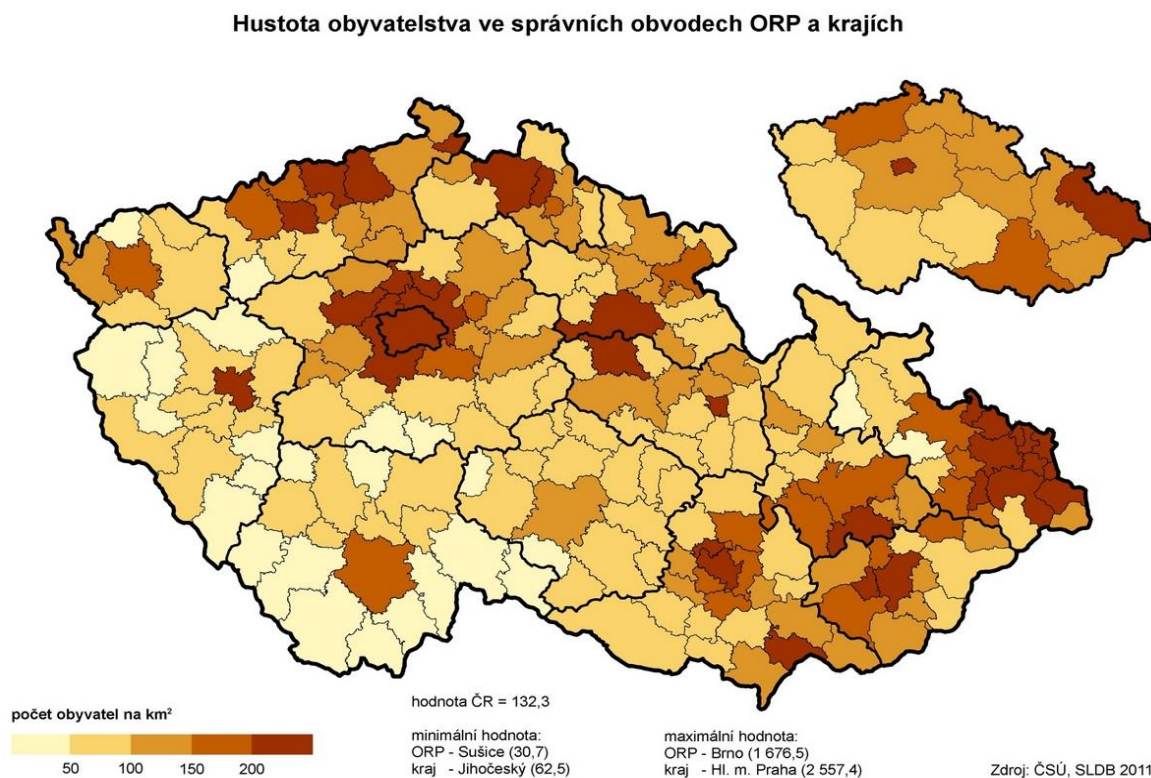
Dále podle Ouředníčka (2003, s. 236) dochází při suburbanizaci nejen k sociálním a fyzickým změnám prostředí cílového území, ale má také negativní vliv na životní prostředí měst, tedy především přetěžování dopravní sítě, nákladné investice do infrastruktury, degradace krajiny, zábor zemědělské půdy, tlak na parkovací místa v centru měst atd.

V návaznosti na tento fakt mluví developerské společnosti o potřebě výstavby výškových budov, kde by se nejlépe v dolních patrech nacházely kancelářské prostory a zbytek budovy by byl určen k bydlení. V hlavním městě Praze je stále prostor pro jejich výstavbu, jelikož se zde nachází několik nevyužitých ploch (brownfieldů). Zároveň je to ideální varianta pro rozšíření nedostatečného bytového fondu. Větší koncentrace obyvatel znamená efektivnější využití investic do infrastruktury a menší náklady na provoz a údržbu města.

Jako hlavní argument je uváděna hustota zalidnění, která v Praze v roce 2015 dosahovala pouhých 25 obyvatel na hektar, do roku 2030 pak má činit 29 obyvatel na hektar. Oproti ostatním evropským městům se stále jedná o velice nízké hodnoty, například v Mnichově je to 47 osob a ve Vídni 45. V Barceloně dokonce 158 obyvatel na hektar plochy.

Nový Metropolitní plán má výstavbu zmíněných výškových budov zkoordinovat a zefektivnit. (Praha potřebuje nové výškové budovy, říkají developři [online], 2018)

Následující obrázek zobrazuje hustotu zalidnění ve správních obvodech ORP a krajích ze sčítání lidu 2011.



Obrázek 3 Hustota obyvatelstva ve správních obvodech ORP a krajích (Zdroj: Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online], 2011)

Z obrázku je vidět vysoká koncentrace lidí nejen ve velkých městech ale i jejich okolí.

Lidé v rozvíjejících se ekonomikách se stále více stěhují do měst. To však platí i pro ty ekonomicky rozvinuté, neboť ve městech dochází k výrazným změnám především v informačních a komunikačních technologiích, které zvyšují konkurenceschopnost, zejména pak na trhu práce.

Současné zvyšování cen nemovitostí má jiný charakter než před rokem 2008, kdy ceny nemovitostí rostly celoplošně. Nyní rostou spíše právě ve městech. V současné době se dá hovořit o „urbánní krizi“ dostupnosti bydlení. Přičemž nerostou pouze kupní ceny nemovitostí, ale zdražuje se i nájemní bydlení. (Lux [online], 2018)

### **3.2.5 Sdílená ekonomika – Airbnb**

Pronájmy bytů přes Airbnb jsou v poslední době především v Praze často diskutovaným tématem. Podle několika analytiků a ekonomů přispívá Airbnb také do jisté míry ke zvyšování cen nemovitostí. Zde si probereme hlavní témata dané problematiky.

Sdílená ekonomika z anglického sharing economy, někdy také spoluspotřebitelství je pronájem, výměna nebo sdílení majetku. Sdílená ekonomika v určitých formách existovala již v minulosti. K velkému rozšíření však došlo v 21. století s příchodem nových informačních technologií.

Díky moderním aplikacím dochází k přímému propojení osob a vzájemnému poskytování služeb, kdy není potřeba třetí strany. Jedná se o tzv. peer to peer (P2P) model. Jde například o služby typu Zonky (zprostředkovávání online půjček mezi lidmi), Uber (možnost objednat si přepravu, nejčastěji osobním automobilem přímo od řidiče) a Liftago (jde o stejný způsob jako Uber, akorát řidiči musí mít licenci).

V našem případě nás bude nejvíce zajímat služba Airbnb, která je také typem sdílené ekonomiky. Jedná se o nabídku nevyužitého majetku, tedy v nejčastějším případě krátkodobého pronájmu pokoje či celého bytu. (Svobodová, 2017, s. 64)

Služby Airbnb jsou poskytovány po celé České republice. Podobné služby na trhu nabízí Flipkey, HomeAway, House Trip, Vacation Rentals či Vrbo. Airbnb však patří k těm nejvýznamnějším.

Kritici aplikací na krátkodobý pronájem bytů vytýkají, že i kvůli nim rostou ceny nemovitostí či nájmu a vylidňují se města, především v centrech.

Majiteli umožňuje Airbnb mít z bytu daleko větší výnos, v některých případech 2krát až 3krát vyšší než z dlouhodobého nájmu. Díky tomu velké procento poptávky po bytech totiž tvoří právě byty za účelem investice.

Podle statistik Institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy je v současné době zhruba 18 000 bytů využívaných přes Airbnb. Většina z nich je v centru města, tedy na Praze 1 a 2. Poptávka po bytech v hlavním městě je z 30-40 % tvořena koupí bytu s investičním záměrem. (Byty v Praze ještě podraží. Ceny zvyšuje i Airbnb, tvrdí analytik [online], 2018)

Poslední statistiky ze sčítání lidu, domů a bytů za Hlavní město Prahu v roce 2011 uváděly 587 832 bytových jednotek z toho 92,2 % obydlených. Mezi lety 2001 a 2011 stoupl v Praze bytový fond o 57 000 bytových jednotek. (Byty podle Sčítání lidu, domů a bytů – Hlavní město Praha – 2011 [online], 2013)

Od září 2016 do září 2017 se přes Airbnb v České republice ubytovalo 908 tisíc lidí, z toho drtivá většina v Praze, přes 808 tisíc hostů. Jedná se o meziroční nárůst 64 %.

Velkou změnou je zásah státní regulace do této služby. Finanční správa v roce 2017 stanovila, že služby nabízející ubytování prostřednictvím internetu a aplikací považuje

za ubytovací služby, a nikoliv za nájem. Příjmy z této činnosti tak podléhají zdanění. V některých lokalitách se navíc musí odvádět rekreační poplatek. Skokový nárůst nových pronajímatelů v Praze díky profesionalizaci a regulaci služby je nepravděpodobný. (Regulace udeřila na Airbnb v Praze, počet hostitelů v prosinci meziročně klesl. Od loňska se z poskytování bydlení přes internet platí daň [online], 2018)

### 3.2.6 Vývoj počtu obyvatel

Posledním poptávkovým faktorem jsou demografické ukazatele. Pro tuto práci nás budou především zajímat změny v počtu obyvatel, protože platí, že čím více obyvatel, tím zpravidla větší poptávka po bydlení.

Následující graf ukazuje přirozený přírůstek/úbytek obyvatelstva s trvalým nebo dlouhodobým pobytem za celou ČR, Středočeský kraj a hlavní město Prahu. Výsledkem je počet živě narozených dětí minus počet zemřelých osob plus počet přistěhovaných osob minus počet vystěhovaných osob.



Graf 6 Celkový přírůstek/úbytek osob s trvalým nebo dlouhodobým pobytem (Zdroj: vlastní podle Pohyb obyvatelstva - vybrané území [online], 2018)

Z grafu vidíme, že v ČR došlo pouze v roce 2007 a 2008 k vyššímu přírůstku počtu obyvatel. Jinak k žádnému neobvyklému nárůstu/poklesu počtu obyvatel nedocházelo a celkový počet obyvatel je jak pro celou ČR, tak Prahu a Středočeský kraj relativně stabilní.



### 3.3 Byt za 7 milionů

Tato kapitola sice není konkrétním faktorem, který by ovlivňoval bytovou výstavbu a ceny nemovitostí, avšak s problematikou úzce souvisí. Proto jsem ji vyčlenil jako samostatnou podkapitolu.

Jedná se o přednášku/diskuzi, která se uskutečnila v centru architektury a městského plánování a která pojednávala o současném stavu bydlení, vývoji cen, výstavbě, strategii atp.

Přednáška/diskuze se stejnojmenný názvem jako tato podkapitola byla zaměřena na Prahu a okolí. Opírala se o skutečnost, že průměrná nabídková cena nového bytu v Praze za období září–říjen 2017 byla podle společnosti Deloitte develop indexu 93100Kč/m<sup>2</sup>. Standardní rodinný byt o rozloze 75 m<sup>2</sup> může vyšplhat až na zmiňovaných 7 milionů Kč.

Na téma diskutovali Ondřej Boháč – ředitel institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, Hana Landová – developerská skupina Finep CZ a.s., Petr Hána – poradenská firma Deloitte a Rostislav Švácha – historik, teoretik architektury.

Za zajímavé považuji současné výzvy institutu plánování a rozvoje hl. m. Prahy, mezi které patří:

- Zachování kompaktnosti městského prostoru.
- Zpřístupnění stovek volných nevyužitých hektarů ploch uprostřed města pro další potenciální výstavbu.
- Zamezování suburbanizace, která je pro město zátěží, jelikož je za potřebí financovat infrastrukturu, dopravní obslužnost, rozšiřování parkovacích míst aj.
- Praha jako vlastník bytů. V současné době Praha nemá dostatek vlastních bytů, které by mohla využít např. pro sociální bydlení. (Boháč a spol., [přednáška], 2018)

Základní úrovně zodpovědnosti spojené s bytovou výstavbou jsou potom následující:

1. **Stát**, který by měl především zrychlit a zjednodušit povolovací procesy, upravit/sjednotit kompetence a umožnit městům se více angažovat a rozvíjet.
2. **Aktivita města**, která je spíše pasivní a nestará se o koordinaci bytové výstavby a s tím spojené ceny bytů.
3. **Společnost**, která by měla více zasahovat do problémů města, zapojovat se do diskuzí a řešit otázky týkající se bytové výstavby. (Boháč a spol., [přednáška], 2018)

Za významný faktor ovlivňující bytovou výstavbu a cenu nemovitostí je především považován povolovací proces stavby. V Praze se za posledních 15 let prodloužil ze 3 na průměrných 7 let. Samotný schvalovací proces je tedy komplikovanější a projektová dokumentace, potřebná pro schválení výstavby bytu/domu je rozsáhlejší a je za potřeby obstarat mnohem více údajů.

K nové výstavbě obecně však převládá negativní postoj. Existují skupiny lidí – aktivistů, které se snaží blokovat různé projekty a nové developerské výstavby. Tento faktor je také považován za jeden z několika vstupů ceny bytů.

Poptávka po bytech dlouhodobě roste a silně přesahuje nabídku.

Přičemž klesá počet zahájených bytů a vydaných stavebních povolení, jak ukáže následující kapitola. (Boháč a spol., [přednáška], 2018)

Kvalita bytové výstavby postupně upadá. Zá úpadkem kvality údajně stojí zdlouhavý povolovací proces. Rychlost povolení je přímo úměrná schopnosti tlačit a zvyšovat kvalitu projektů. Schvalovací proces, který aktuálně trvá v průměru zmíněných 7 let, brzdí zvyšování kvality developmentu, protože projekt se musí v průběhu schvalovacího procesu financovat. Čím déle proces trvá, tím vyšší náklady spojené s výstavbou. (Boháč a spol., [přednáška], 2018)

## 4 Analýza situace na trhu s bydlením v Praze a okolí

Tato kapitola je pro splnění jednoho z cílů diplomové práce, tedy analýzu minulého a odhad budoucího vývoje na realitním trhu neméně důležitá jako kapitoly předchozí. Je zaměřena na čísla a statistické údaje. Data čerpám především z ČSÚ ale i z dalších zdrojů. Kapitola je doprovázena grafy s komentáři a následným porovnáním mezi sebou a ostatními částmi této práce.

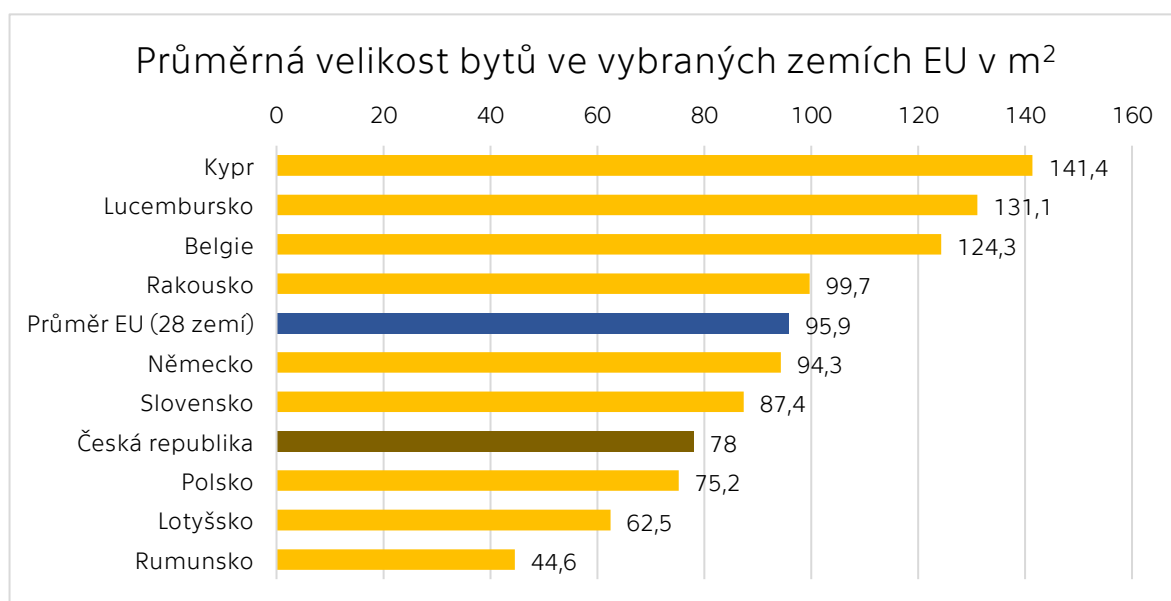
Za stěžejní část považuji vývoj bytové výstavby a cen nemovitostí, tedy jak vývoj minulý, tak současný. Dále zde porovnám ceny nájemního bydlení, které s vývojem na trhu s bydlením také souvisí.

Poslední část je věnována strukturovaným rozhovorům vedených pomocí dotazníků, které jsou zaměřeny na vytyčené cíle této práce.

### 4.1 Kvantitativní ukazatele bydlení

Na úvod kapitoly nejdříve uvedu srovnání průměrné velikosti bytů ČR s vybranými zeměmi Evropské Unie. Podle údajů z předchozí kapitoly zažívá ČR ekonomický růst. Je tedy možné, že bude docházet ke zvyšování průměrné velikosti bytů.

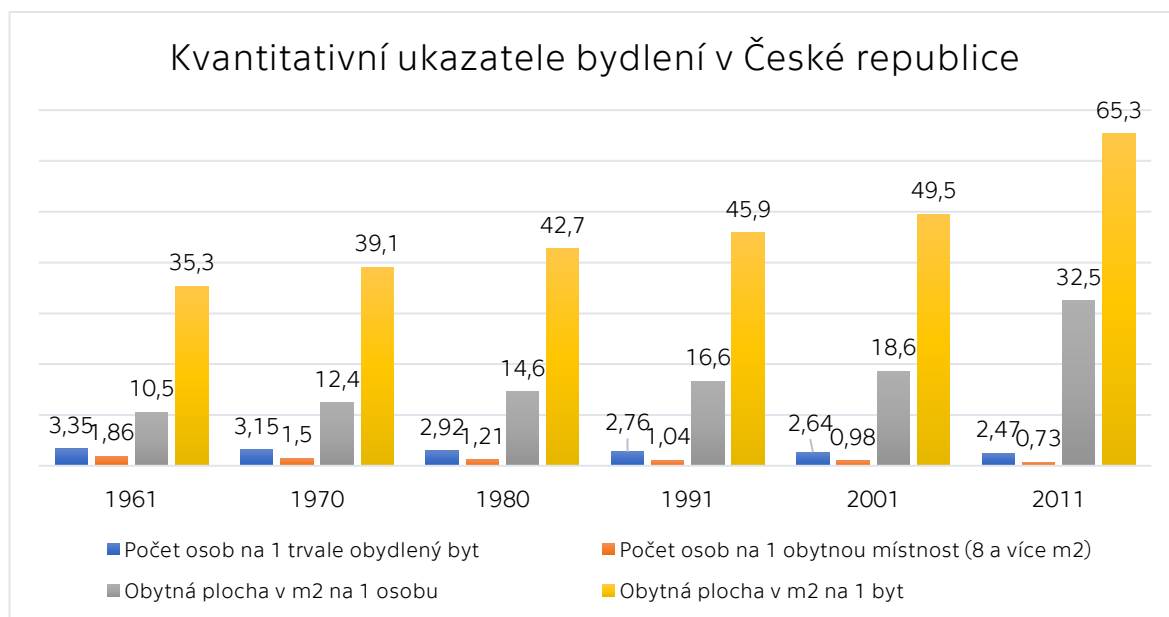
Následující graf zobrazuje Průměrnou velikost bytů ve vybraných zemích EU v m<sup>2</sup> za rok 2011. Údaje jsou použity ze statistik EU v oblasti příjmů a životních podmínek (EU-SILC).



Graf 7 Průměrná velikost bytů ve vybraných zemích EU v m<sup>2</sup> (Zdroj: vlastní podle Eurostat, statistika bydlení [online], 2017)

Z grafu je patrné, že Česká republika, co se průměrné velikosti bytů v m<sup>2</sup> týče, zaostává za Evropským průměrem o téměř 20 m<sup>2</sup>.

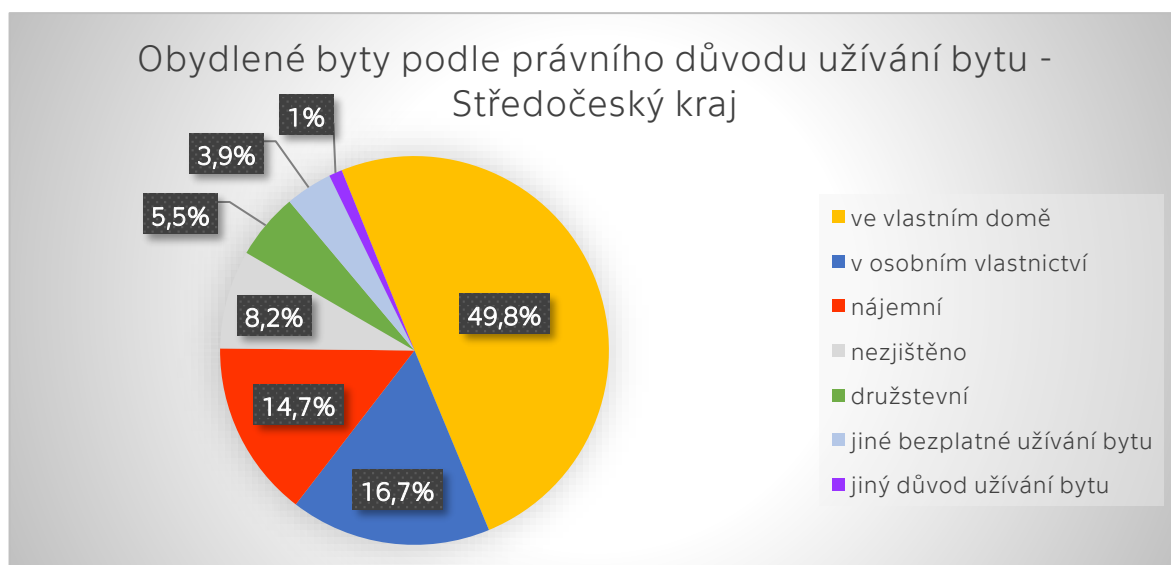
Následující graf zobrazuje vývoj kvantitativních ukazatelů bydlení pouze v České republice od 60. let minulého století. Jedná se o počet osob na 1 trvale obydlený byt, počet osob na 1 obytnou místnost, obytnou plochu v m<sup>2</sup> na 1 osobu a na 1 byt. Není zde počítána průměrná velikost bytů, ale obytná plocha, proto se statistické údaje od Eurostatu liší.



Graf 8 Kvantitativní ukazatele bydlení v České republice (Zdroj: vlastní podle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online], 2011)

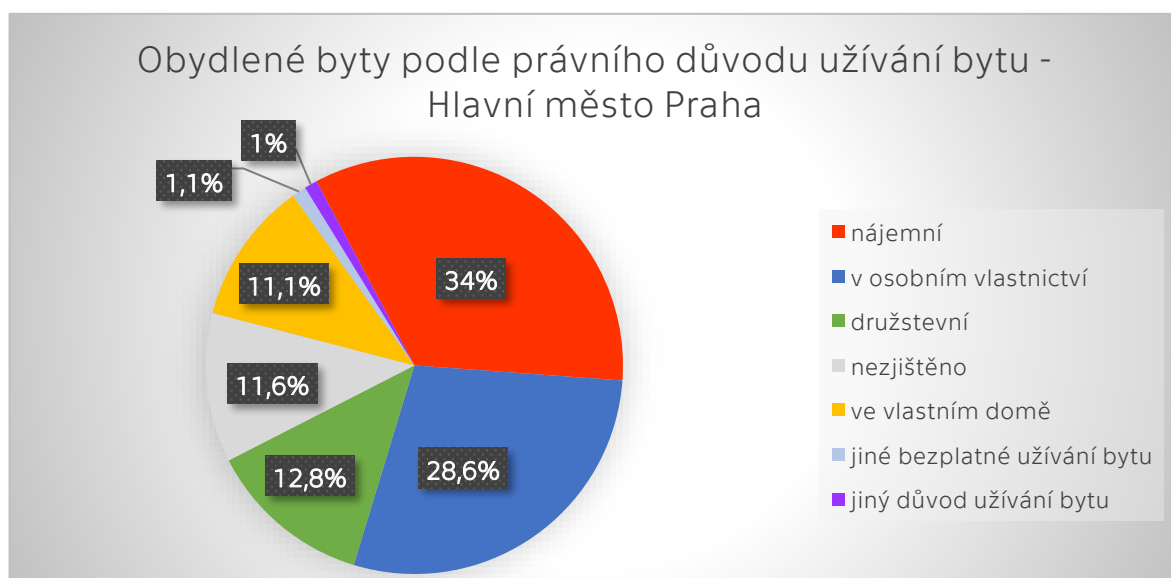
Z grafu je však patrný zvyšující se komfort bydlení v České republice. Počet osob na 1 obytnou místnost a na 1 trvale obydlený byt postupně klesá, zatímco obytná plocha na 1 osobu a na 1 byt stoupá. Nejvýraznější nárůst byl mezi lety 2001 a 2011, kdy došlo ke zvýšení průměrné obytné plochy bytu téměř o 16 m<sup>2</sup>.

V následujících grafech porovnám obydlené byty podle jejich právního důvodu užívání za Středočeský kraj a Hlavní město Prahu. Údaje pochází opět z posledního sčítání lidu, domů a bytů v roce 2011.



Graf 9 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu – Středočeský kraj (Zdroj: vlastní podle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online], 2011)

Z grafu vidíme, že podle právního důvodu užívání bytu převládaly obydlí ve vlastním domě, které převyšovaly celorepublikový průměr (35,8 %). Do vlastnictví se však počítá i majitel celého bytového domu, kterých bylo pouze 0,9 %. Pokud se zaměříme pouze na bytové domy, zde převládal způsob užívání bytů v osobním vlastnictví (43,8 %), poté nájemní (32 %) a družstevní vlastnictví (14,4 %). Obydlené byty nejen podle právního důvodu užívání bytu, ale i podle druhu domu pro Středočeský kraj naleznete v příloze č.1.



Graf 10 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu – Hlavní město Praha (Zdroj: vlastní podle Sčítání lidu, domů a bytů 2011 [online], 2011)

Jak vidíme na podobném grafu, avšak pro Hlavní město Prahu, údaje se podstatně liší. V Praze převažují byty nájemní (34 %) oproti celorepublikovému průměru (22,5 %). Pokud se opět zaměříme pouze na bytové domy, zde opět převládal způsob užívání bytů nájemního (38,4 %), poté v osobním vlastnictví (33,2 %) a družstevní vlastnictví (14,9 %). Obydlené byty nejen podle právního důvodu užívání bytu, ale i podle druhu domu pro Hlavní město Prahu naleznete v příloze č.2.

Dalším zajímavým faktem je, že dle šetření Eurostatu (SILC) 2015 podíl domácností užívající nájemní bydlení v EU tvořil v roce 2015 30,6 %. V České republice je to přitom necelých 20 %. Nejméně lidí žilo v nájemních bytech v Rumunsku (3,5 %) a naopak nejvíce v Německu (48,2 %).

Ve vybraných jednotlivých Evropských městech jsou potom data následující: Praha (2013) 32 %; Hamburk (2013) 76 %; Vídeň (2014) 78 %; Berlín (2013) 84 %. (Statistika bydlení [online], 2017)

## 4.2 Bytová výstavba

Statistika bytové výstavby je dlouhodobě sledovaný ukazatel. Jako jedna z prvních statistik byla obnovena po druhé světové válce. První data byla získána již v roce 1946 a přesnější statistiky jsou vedeny od roku 1948. Hodnocení bytové výstavby časem procházelo několika statistickými metodami. Od roku 2012 je zdrojem dat a výpočet statistických metod založen na zpracování měsíčního výkazu Stav 1-12. Ke statistickým výkazům slouží programy statistických zjišťování, které obsahují seznamy, charakteristiky a metody jednotlivých zjišťování a jsou stanoveny zákonem č. 89/1995 Sb. (Dlouhodobý vývoj bytové výstavby v České republice - 1948 až 2012 [online], 2014)

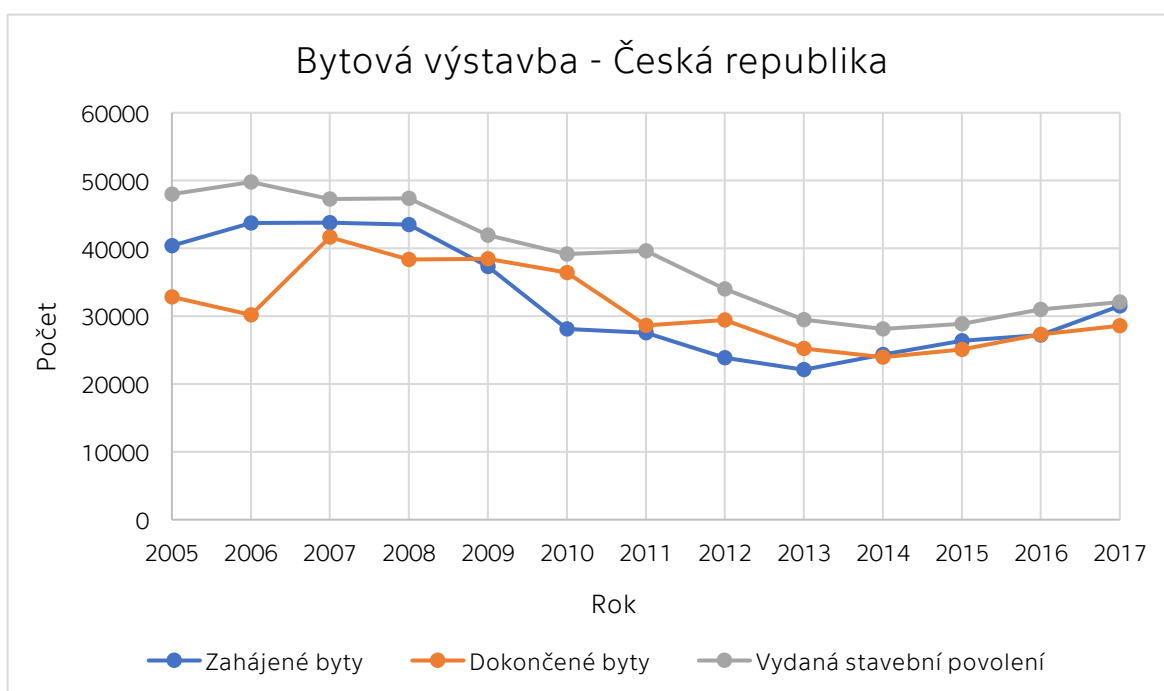
V následujících grafech porovnám vývoj bytové výstavby mezi lety 2005–2017. Zaměřím se na byty, které byly dokončené, zahájené, ale i na počet vydaných stavebních povolení. Neuvádím zde všechna vydaná stavební povolení jako jsou např. nebytové prostory (kanceláře), průmyslové budovy, stavby na ochranu životního prostředí atp., ale pouze vydaná stavební povolení na novou bytovou výstavbu a změnu již dokončených bytových staveb (nástavba, přístavba, vestavba). Níže uvádím definice jednotlivých sledovaných ukazatelů.

- **Byty zahájené** – výstavba bytů v domech, která byla ve sledovaném období povolena nehledě na to, zda tyto byty byly skutečně v daném období dokončeny či nikoliv.

Za dům je v tomto případě považován bytový dům, rodinný dům, vestavba, nástavba nebo přístavba k oběma uvedeným domům, dále domov-penzion, dům s pečovatelskou službou a nebytový objekt, např. služební byty, které se zpravidla nachází mimo bytové objekty a jakýkoliv nebytový prostor (např. kanceláře, prodejny) jehož změnou vznikne nový byt.

- **Byty dokončené** – jsou byty v nových budovách nebo nově dokončené byty ve stávajících budovách, kterým bylo přiděleno číslo popisné/evidenční. Obecně však byty, kterým příslušný stavební úřad dle stavebního zákona vystavil ve sledovaném období kolaudační souhlas.
- **Stavební povolení** – celkový počet stavebních povolení, stavebních ohlášení staveb povolených na základě veřejnoprávní smlouvy a stavby vydány a evidovány příslušným stavebním úřadem dle zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu – stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů. (Krátkodobá statistika stavebnictví – Metodika [online], 2018)

Následující graf sleduje vývoj bytové výstavby v celé ČR od roku 2005 do roku 2017. Jsou zde sledovány dokončené a zahájené byty a počet vydaných stavebních povolení.

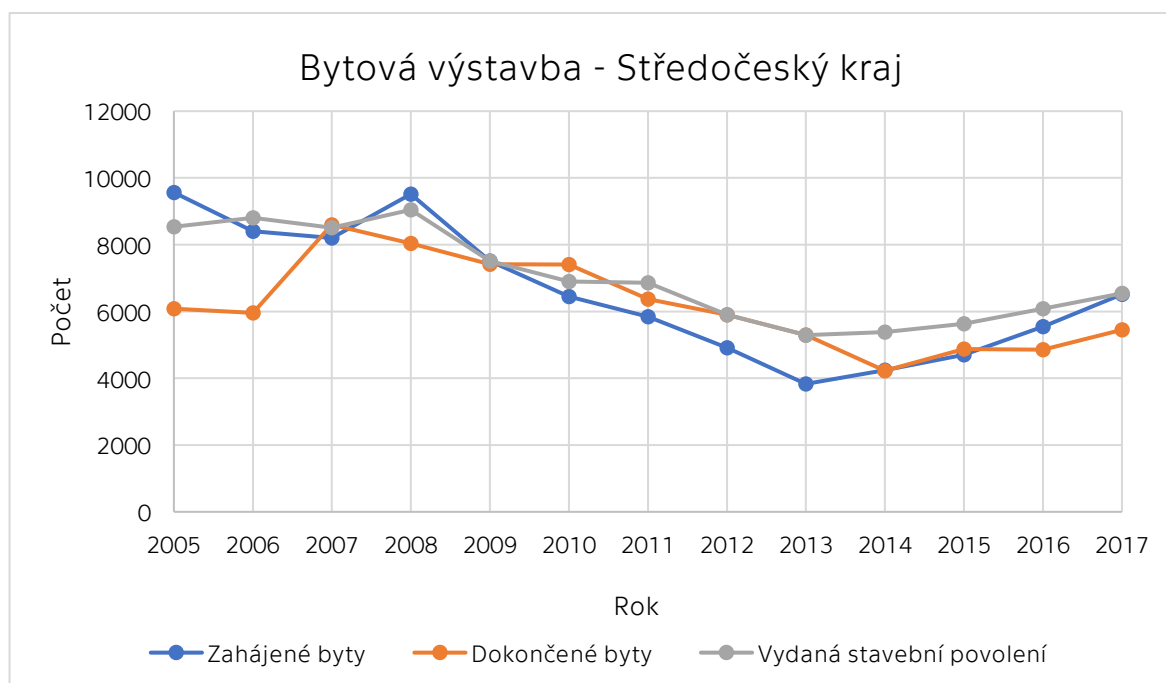


Graf 11 Bytová výstavba – Česká republika (Zdroj: vlastní podle Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady [online], 2018)

Z grafu je patrný vliv světové finanční krize, který na bytovou výstavbu v ČR dolehl v roce 2009 snížením počtu všech sledovaných ukazatelů. Počet zahájených bytů byl

ve sledovaném období nejnižší v roce 2013, celkem 22 108 bytů oproti nejvyšší hodnotě v roce 2007 téměř 44 000 bytů, tedy pokles o téměř 50 %. Nejnižší počet dokončených bytů byl zaznamenán v roce 2014, celkem 23 954 oproti nejvyšší hodnotě opět v roce 2007 téměř 41 000 bytů. Trend byl do roku 2014 klesající. Od roku 2014 můžeme sledovat mírný vzestup sledovaných ukazatelů. Avšak ani v roce 2017 se zdaleka nedostáváme na hodnoty zaznamenané před krizí. Všechny ukazatele před světovou finanční krizí se v průměru pohybovaly okolo 45 000, oproti roku 2017 pohybujících se okolo 30 000.

Další graf ukazuje bytovou výstavbu ve Středočeském kraji mezi lety 2005–2017. Opět jsou zde sledovány dokončené a zahájené byty a počet vydaných stavebních povolení.



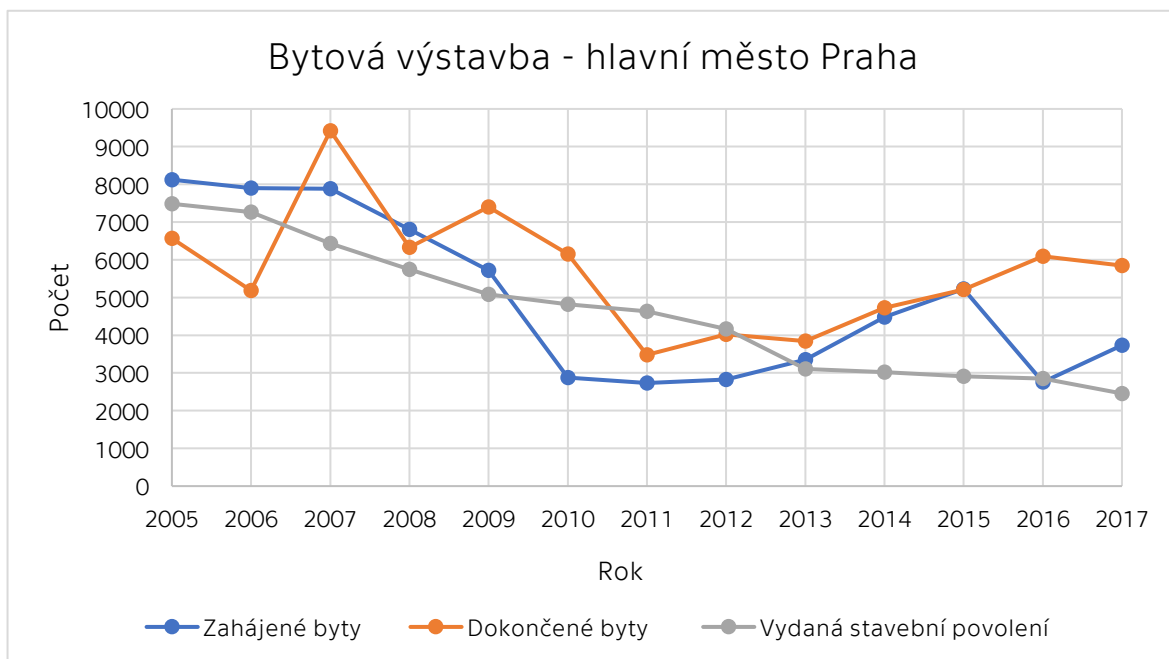
Graf 12 Bytová výstavba – Středočeský kraj (Zdroj: vlastní podle Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady [online], 2018)

Trend vývoje bytové výstavby pro Středočeský kraj je v podstatě podobný jako za celou ČR. V roce 2009 dochází k poklesu sledovaných ukazatelů kvůli světové finanční krizi. Nejnižší hodnoty počtu zahájených bytů bylo dosaženo v roce 2013, celkem 3831 bytů, oproti nejvyšší hodnotě z roku 2008, celkem 9516 bytů. Mezi lety 2008 a 2013 došlo k poklesu počtu zahájených bytů o 60 %.

Nejméně dokončených bytů bylo ve sledovaném období v roce 2014, celkem 4226 bytů. V porovnání s nejvyššími hodnotami v roce 2007 jde o pokles o více než 50 %. Od roku 2014 pokračuje pozvolný růst, avšak opět nebylo dosaženo předkrizových hodnot.



Poslední graf z této kapitoly ukazuje vývoj za Hlavní Město Prahu opět mezi lety 2005 a 2017. Údaje pochází ze všech jejích 22 správních obvodů.



Graf 13 Bytová výstavba – hlavní město Praha (Zdroj: vlastní podle Bytová výstavba, stavební povolení a stavební zakázky – časové řady [online], 2018)

Vývoj bytové výstavby v hlavním městě Praze je poněkud odlišný od zbytku ČR. Opět zde však vidíme dopad finanční světové krize v roce 2008 a 2009. V roce 2009 naopak stoupl počet dokončených bytů oproti roku 2008 o téměř 17 %, tedy 7 397 dokončených bytů.

Nejméně dokončených bytů bylo v roce 2011, celkem 3 480 bytů. V porovnání s rokem 2007, kdy bylo naopak v hl. m. Praze dokončeno 9 422 bytů, tedy nejvíce ve sledovaném období, se jedná o pokles 63 %.

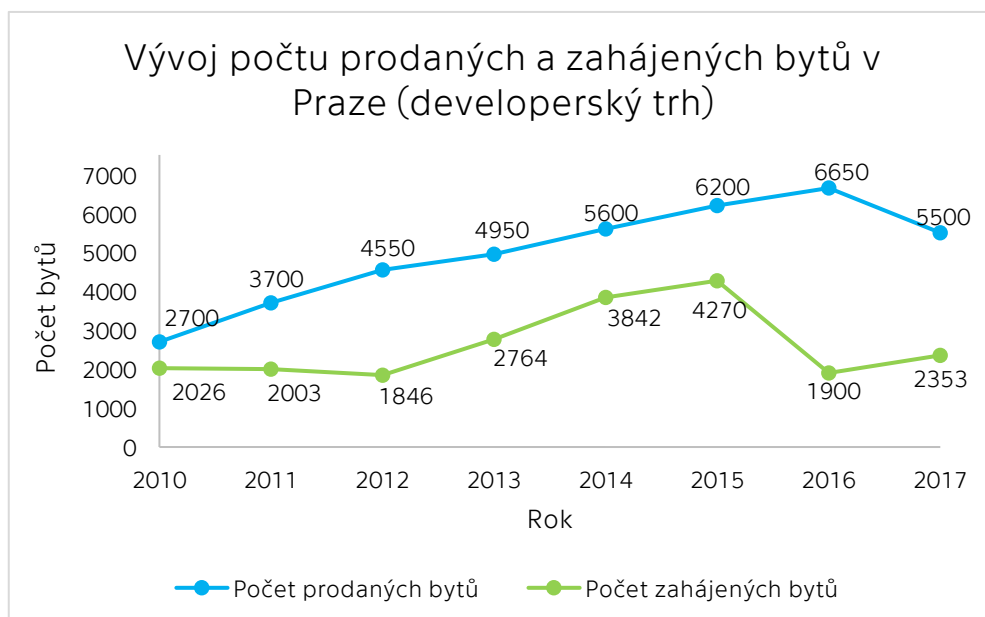
Nejméně zahájených bytů také v roce 2011, tedy 2 733. Až do roku 2015 docházelo meziročně téměř k 10% nárůstu. V roce 2016 však došlo k výraznému poklesu počtu zahájených bytů oproti předchozímu roku z 5 227 bytů na 2 758 bytů, tedy téměř o 50 %. V roce 2016 se opět dostáváme na nízké hodnoty počtu zahájených bytů shodné s rokem 2011, kdy ve sledovaném období bylo dosaženo vůbec nejnižších hodnot. Počet vydaných stavebních povolení od začátku sledovaného období (2005) neustále klesá, meziročně v průměru o 33 %. Mezi jednotlivými roky zde nebyl zaznamenán jediný nárůst.

Celkem bylo v Praze v roce 2017 dokončeno 5 846 bytů, zahájená výstavba 3 734 bytů a vydáno 2 456 stavebních povolení. Zahájená výstavba narostla v roce 2017 oproti roku 2016 o 35,4 %, resp. bylo zahájeno o 976 bytů více, avšak dokončeno o 246 méně.

Tento fakt je poněkud znepokojující, neboť počet zahájených bytů je dlouhodobě nižší než počet dokončených. To stejné platí pro vydaná stavební povolení.

#### 4.2.1 Nabídka nových bytů a poptávka po nových bytech

Následující graf ukazuje vývoj počtu prodaných a zahájených bytů pouze na pražském developerském trhu mezi lety 2010 a 2017, vždy za celý rok. Analýza pochází od společností Trigema, Skanska Reality a Central Group.



Graf 14 Vývoj počtu prodaných a zahájených bytů v Praze (developerský trh) (Zdroj: vlastní podle Nedostatek nových bytů snížil vloni prodeje o 17 % [online], 2018)

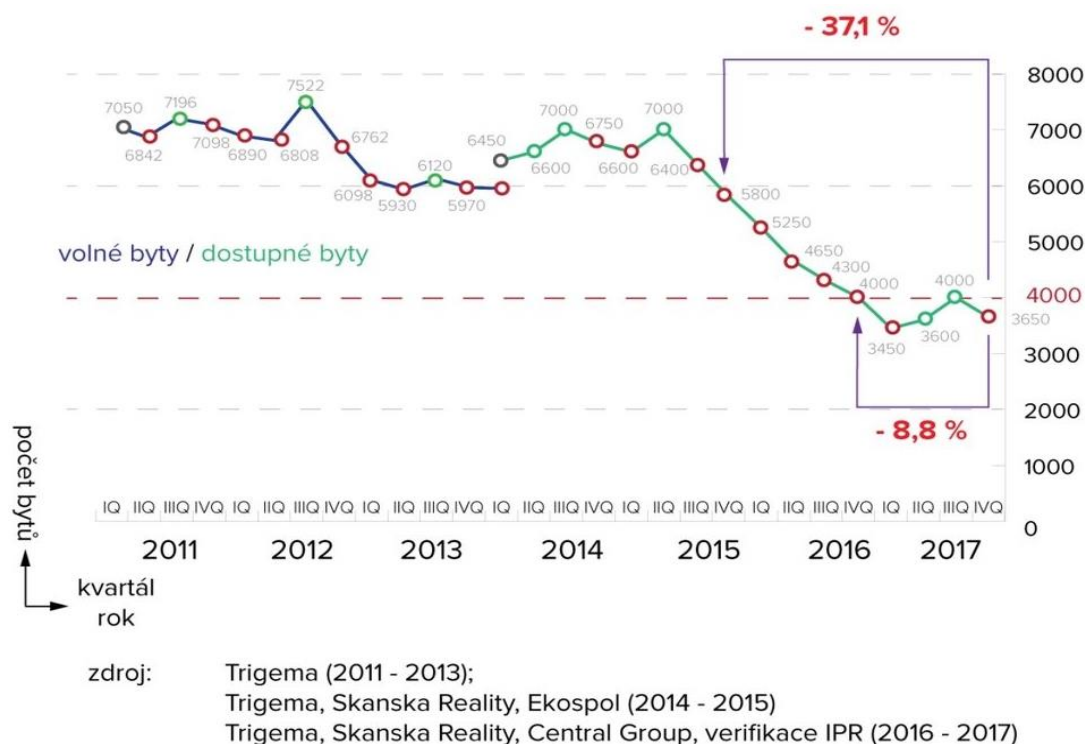
Z grafu je patrné, že poptávka po nových bytech v Praze roste rychleji, než počet zahájených bytů.

Především nedostatečná nabídka a rostoucí ceny zapříčinily snížení poptávky po bytech, jejichž počet poprvé ve sledovaném období poklesl. Počet prodaných bytů v prvním kvartále roku 2018 meziročně klesl o 11 procent na 1200 bytů, což je nejméně za posledních 6 let. Oproti rekordnímu prvnímu kvartálu roku 2015 jde téměř o třetinovou hodnotu.

Průměrná prodejní cena nových bytů v Praze vzrostla meziročně, tedy v porovnání s prvním kvartálem 2018 a 2017 o 23 procent na současnou hodnotu 88 552 Kč za metr čtvereční. (ČTK [online], 2018)

Detailní vývoj cen bytů v Praze od společnosti Trigema, Skanska Reality, Central Group, ale i ostatních zdrojů a společností je uveden v následující kapitole.

Předtím ale uvedu graf, který ukazuje vývoj nabídky dostupných nových bytů v Praze mezi lety 2011 a 2017.



Graf 15 Vývoj nabídky dostupných nových bytů v Praze 2011 – 2017 (Zdroj: Nedostatek nových bytů snížil vloni prodeje o 17 % [online], 2018)

Z grafu je viditelný zmíněný klesající trend nabídky nových bytů v Praze. Aktuálně zbývalo v nabídce ve čtvrtém kvartálu roku 2017 3650 nových bytů.

V ostatních regionech ČR se vloni prodalo 6 100 nových bytů. Což je o 600 více než v hlavním městě Praze. Jejich průměrná prodejní cena činila ke konci minulého roku 50 640 Kč/m<sup>2</sup> oproti Praze, kde byla 85 223 Kč/m<sup>2</sup>. Ve čtvrtém kvartálu roku 2017 zbývalo v ostatních regionech 5200 nových bytů v nabídce. (Zdroj: Nedostatek nových bytů snížil vloni prodeje o 17 % [online], 2018)

### 4.3 Vývoj cen bytů v Praze a okolí

Nyní se dostáváme k dalšímu cíli této diplomové práce, a to porovnání vývoje cen na trhu s bydlením v Praze a okolí, tedy cen bytových nemovitostí a cen nájemního bydlení. Kapitola je zaměřena především na Hlavní město Prahu a Středočeský kraj. Výsledky jsou pro lepší orientaci pravidelně porovnávány či doprovázeny údaji za celou ČR.

Vývojem cen se již delší dobu zabývá několik agentur, realitních společností, a i Český statistický úřad. ČSÚ sleduje detailnější vývoj cenového indexu již od roku 2008.

Ostatní, novější indexy vývoje cen nemovitostí přinášejí další zajímavé informace, které jsou zde také zpracovány.

Následující data jsou srovnána do grafů, které tak přehledně ukazují aktuální trend vývoje. Vývoj cen bytů je do jisté míry ovlivněn bytovou výstavbou, ale i všemi ostatními faktory, které jsem uvedl v kapitole předchozí. Dopad těchto vlivů je rozebrán v poslední kapitole této práce.

#### **4.3.1 Index cen bytových nemovitostí (HPI)**

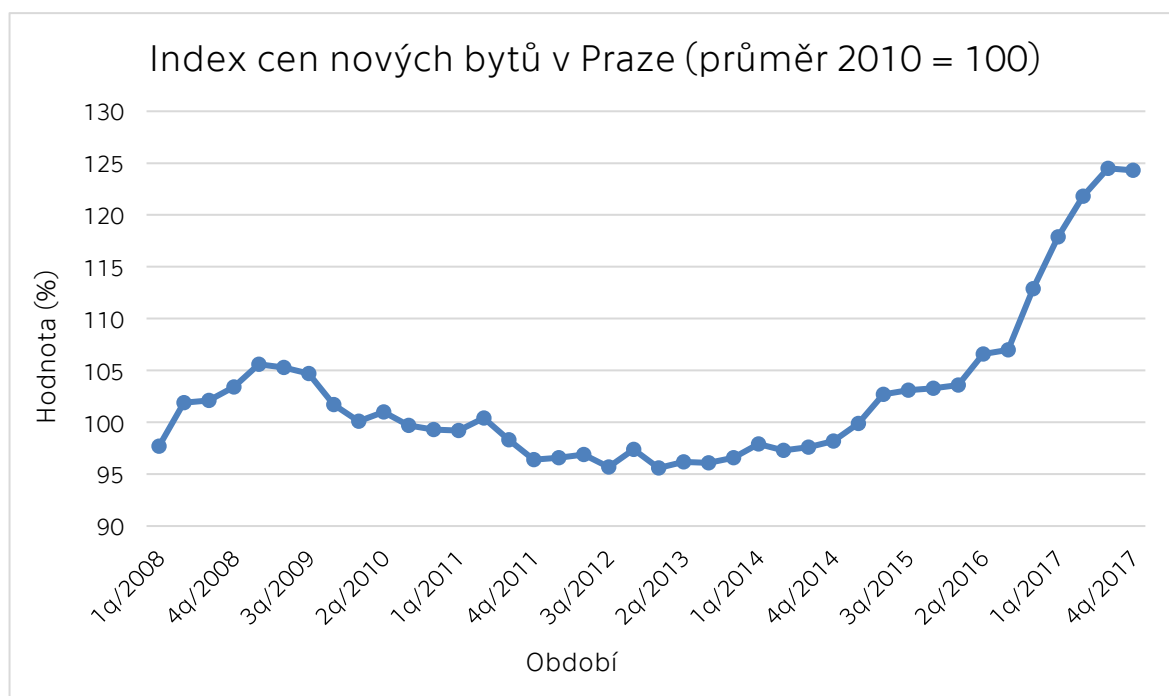
HPI z anglické zkratky House Price Index neboli index cen bydlení, je souhrnný cenový index, měřící vývoj cenové hladiny bytových nemovitostí v ČR dle jednotných norem EU. Výhodou je srovnání cen bytových nemovitostí s ostatními zeměmi EU. Tento index používá mimo jiné Český statistický úřad, který pravidelně zveřejňuje vývoj cen v Praze jak starších, tak nových bytů.

Metodika pro výpočet HPI je následující:

- Vstupní údaje od Ministerstva financí ČR.
- Databázi vytváří finanční úřad na základě daňových přiznání k dani z převodu nemovitostí.
- Ceny pro výpočet indexů vychází ze skutečných cen, které byly zrealizovány.
- Počítá celkové nákupy domácností.
- Statistiky jak pro nové, tak starší byty.
- Bez zachycení kvalitativních změn v čase – očištěno od vlivu koeficientu vybavení stavby.
- Základem indexu je průměr roku 2010 (průměr roku 2010 = 100%).

(Ceny bytů – metodika [online], 2018)

Následující graf popisuje vývoj indexu cen nových bytů v Praze mezi lety 2008 a 2017, přičemž se jedná o první prodej. ČSÚ počítá vývoj cen bytových nemovitostí od začátku roku 2008. Prahu rozděluje podle třech různých kritérií, mezi které patří cena, poloha a srovnatelnost bytů. Samotné byty jsou pak rozdělovány do pěti skupin a to do 40m<sup>2</sup>, 41–60 m<sup>2</sup>, 61–80m<sup>2</sup>, 81–100m<sup>2</sup> a 101m<sup>2</sup> a více. (Ceny bytů – metodika [online], 2018)



Graf 16 Index cen nových bytů (v %, 2010 = 100) (Zdroj: vlastní podle Indexy realizovaných cen bytů - 4. čtvrtletí 2017 [online], 2018)

V roce 2009 došlo k velkému propadu cen bytů, kvůli příchodu světové finanční krize, jejíž důsledky a následky popisují v druhé kapitole této diplomové práce. Pád cen jen s občasnými mírnými vzestupy pokračoval až do prvního čtvrtletí roku 2013 kdy ceny bytových nemovitostí dosáhly svého dna (95,6 % hodnoty indexu). Poté pokračoval mírný vzestup a teprve ve 2.čtvrtletí roku 2016 se ceny nových bytů dostaly na podobnou úroveň poloviny roku 2009.

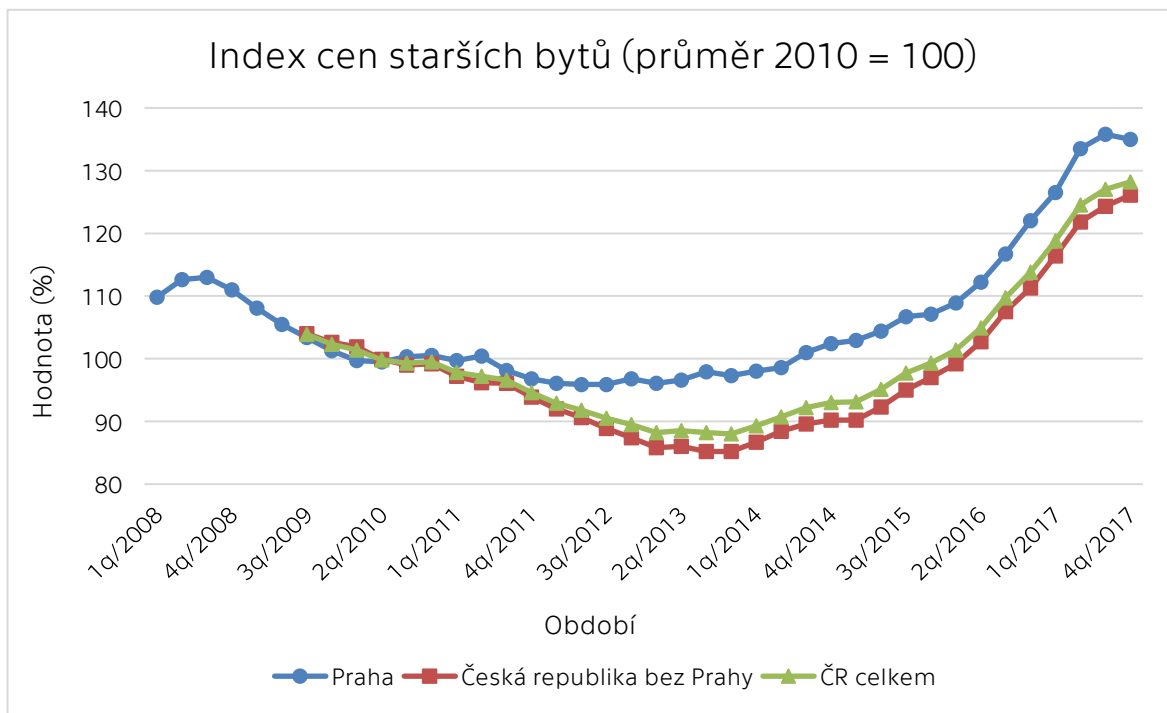
Koncem roku 2016 následoval prudký nárůst hodnoty, zatím nejvyšší ve sledovaném období. Mezi 3. čtvrtletím 2016 a 4. čtvrtletím 2016 byl nárůst téměř 6 %. Neobvykle prudký nárůst pokračoval až do 3. čtvrtletí 2017, kdy hodnota indexu dosahovala 124,5 %.

V posledním měření 4. čtvrtletí 2017 již můžeme pozorovat mírný pokles o 0,2 % bodu HPI indexu. Oproti předchozím čtvrtletím se však jedná o neobvyklý jev, doposud jsme totiž byli svědky strmého růstu.

Podobný vývoj ukazuje následující graf vývoje indexu cen starších bytů v Praze, v ČR bez Prahy a v ČR celkem mezi lety 2008 a 2017.

Údaje pro výpočet indexu poskytují realitní kanceláře. Starším bytem se podle ČSÚ rozumí byt k bydlení, který není určen pro prvního uživatele. Ceny jsou před výpočtem kvalitativně očišťovány o stav bytu, použitý materiál, velikost, vlastnictví atp. Praha je rozdělena do 9 částí z nichž se následně vypočítá vážený index. Zbytek ČR je rozdělen

na 3 oblasti, a to menší města, centra větších měst a okraje větších měst. (Ceny bytů – metodika [online], 2018)



Graf 17 Index realizovaných cen starších bytů (Zdroj: vlastní podle Indexy realizovaných cen bytů - 4. čtvrtletí 2017 [online] 2018)

Opět zde vidíme následky světové finanční krize, která však na starší byty dolehla dříve, již ke konci roku 2008. Co se týče Prahy, tak nejnižších hodnot bylo dosaženo v 2. a 3. čtvrtletí 2012 (95,9%). Opět ve 2. čtvrtletí roku 2016 bylo dosaženo stejné hodnoty, jako před příchodem krize.

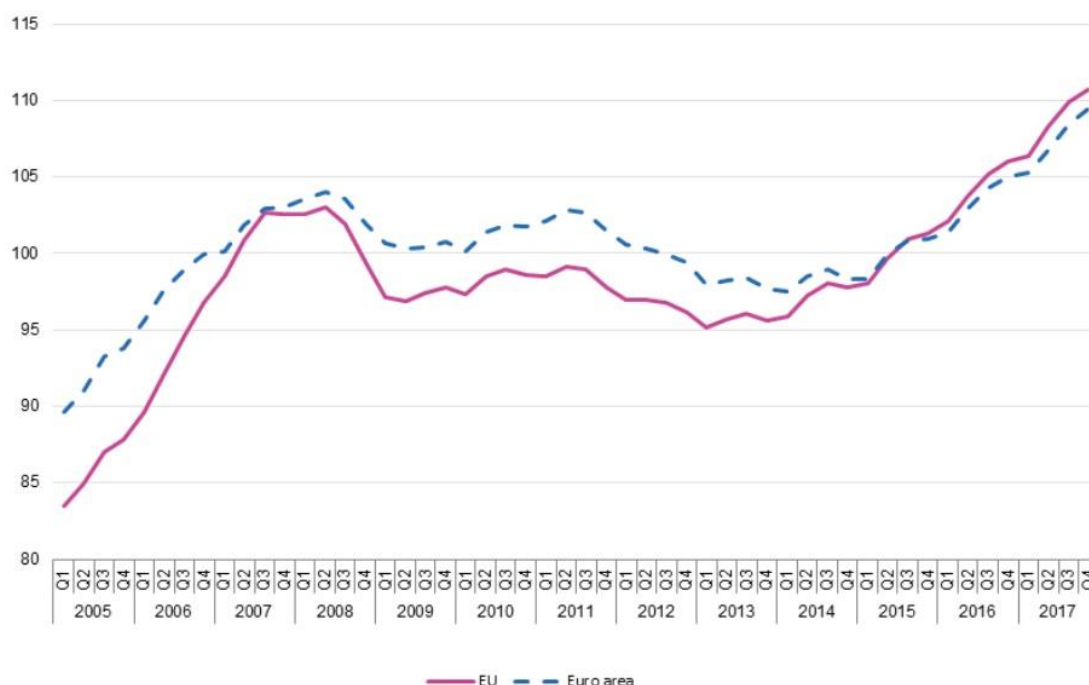
Jak u nových, tak u starších bytů docházelo od roku 2016 mezičtvrtletní ke strmým nárůstům cen, přičemž nejvyšší nárůst ve sledovaném období byl zaznamenán mezi 1. a 2. čtvrtletím roku 2017, celých 7 %, což je oproti nejvyššímu nárůstu u nových bytů o 1,1 % více. Na konci roku 2017 je také zaznamenán mírný pokles, který byl doposud neobvyklý.

Obecně platí, že ceny starších bytů rostly rychleji než byty nové. O tom svědčí fakt, že v posledním měření 4. čtvrtletí 2017 dosahovaly starší byty v Praze hodnoty 135 % oproti novým 124,3 %.

Vývoj pro ČR bez Prahy a celkově je poněkud odlišný. Největší rozdíl je viditelný po nástupu krize. Ceny bytů v ostatních regionech padaly rychleji, než tomu bylo v Praze. Tempo nárůstu cen od roku 2014 je podobné, ale Praha opět vykazuje rychlejší nárůst.

Jak jsem již zmínil, výhodou HPI indexu je srovnání cen bytových nemovitostí s ostatními zeměmi EU. Následující graf ukazuje vývoj cen bytových nemovitostí v celé Evropské unii a Evropě.

**House Price Indices - euro area and EU aggregates; Index levels (2015 = 100)**



Graf 18 Index cen bydlení v Evropské unii a Evropě (Zdroj: Eurostat, Housing price statistics – house price index [online] 2018)

Z grafu je viditelný od roku 2013 celoevropský nárůst cen bytových nemovitostí.

Česká republika má však jedno z nejrychlejších temp růstu v Evropě. Rychlejší tempo růstu má pouze Belgie, Irsko a Německo. Například v Budapešti vzrostly ceny nemovitostí za poslední 3 roky o 80 %. Naopak ve Velké Británii došlo ke zpomalení růstu, avšak růst stále pokračuje. (Ceny bytů rostou napříč Evropou. Na kolik by vás vyšel byt v roce 2006 a teď? [online], 2018)

### 4.3.2 Deloitte indexy

Další porovnání cen nemovitostí poskytuje společnost Deloitte. Společnost Deloitte je nadnárodní společnost, která poskytuje odborné služby v oblasti auditu, právního poradenství, daní, podnikového poradenství, finančního poradenství a v oblasti řízení rizik.

V České republice působí několik společností pod značkou Deloitte. Jsou to přidružené nebo dceřinné společnosti Deloitte Central Europe Holdings Limited. (O Deloitte [online], 2018)

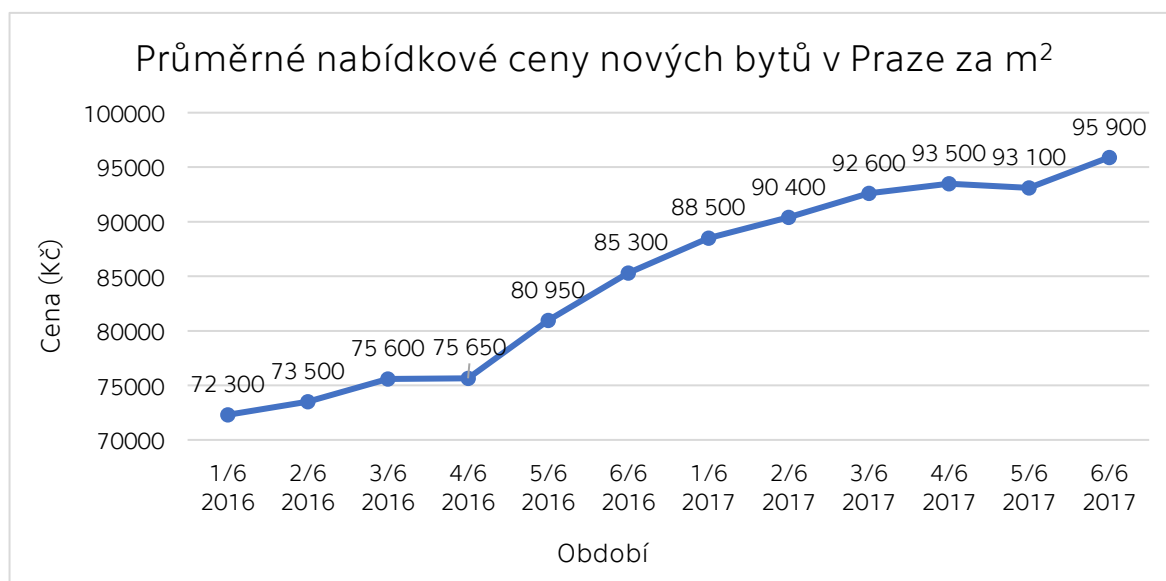
- **Deloitte develop index**

Index cen nemovitostí, který mimo jiné udává konkrétní ceny v m<sup>2</sup>, sleduje kvalitativní a kvantitativní ukazatele na pražském developerském trhu, které jsou získávány z internetových stránek jednotlivých developerských společností. O největších developerských společnostech roku 2017 pojednává první kapitola této diplomové práce.

Metodikou indexu jsou počty a nabídkové ceny volných bytových nemovitostí v developerských projektech vždy ve sledovaném dvouměsíčním období.

Index vychází z průměrné nabídkové ceny volných jednotek na trhu za celý rok 2014, který byl 100 %. Detailní údaje o vývoji indexu a cen jsou zveřejňovány až od začátku roku 2016. (Deloitte develop index [online], 2018)

Následující graf popisuje vývoj průměrných cen vždy po dvouměsíčním období od roku 2016. Cena za m<sup>2</sup> je průměrnou nabídkovou cenou v Kč nového bytu v Praze v nabídce developerů.



Graf 19 Průměrné nabídkové ceny nových bytů v Praze v Kč za m<sup>2</sup> (Zdroj: vlastní podle Deloitte develop index [online], 2018)

Stejně jako v předchozím grafu z dat ČSÚ, tak i zde je patrné, že od roku 2016 dochází k prudkému nárůstu průměrných nabídkových cen. Za poslední 2 roky se jedná o nárůst téměř 33 %.

Nejnovější data ukazují, že na konci roku 2017 se téměř dostáváme k pomyslné hranici 100 000 Kč/m<sup>2</sup> nového bytu v Praze. Nutné je však podotknout, že se jedná pouze o nabídkové ceny. Reálné ceny ukáže následující index.

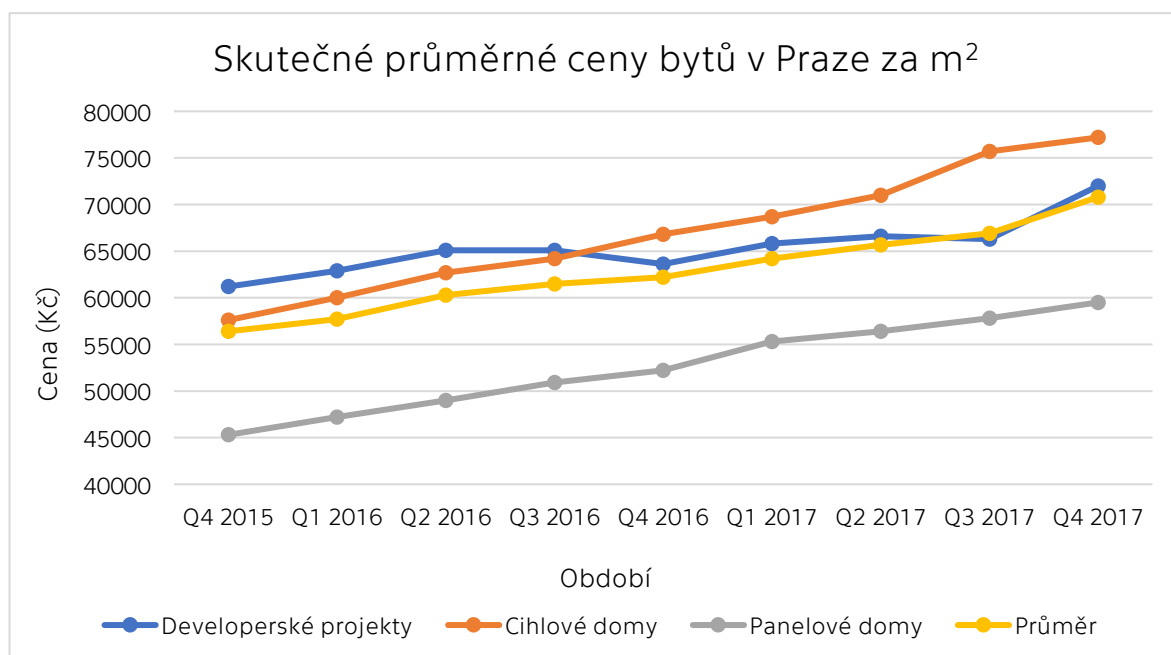


- **Deloitte real index**

Více relevantní a skutečná data přináší Deloitte real index pro celou ČR. Data sbírá pouze z uskutečněných prodejů bytů za celou ČR, které byly zapsány v katastru nemovitostí v podobě kupních smluv. Udává tedy skutečné ceny, za které se byty prodaly. Kromě nového developmentu jsou zde porovnávány i ceny za panelové a cihlové domy. Informace jsou získávány z portálu [www.cenovamapa.org](http://www.cenovamapa.org), kterou provozuje Společnost pro Cenové mapy ČR, s.r.o. a jejímž hlavním poradcem je právě společnost Deloitte.

Ceny bytových nemovitostí rostou v celé ČR. Rychlost tempa a výše cen je ovlivněna lokalitou, tedy jednotlivými kraji, kde se bytové nemovitosti nacházejí. (Deloitte real index [online], 2018).

Následující graf popisuje skutečné průměrné ceny prodaných bytů v Praze za m<sup>2</sup>. Jsou zde sledovány nejen průměrné ceny za všechny bytové nemovitosti, ale i jednotlivé typy bytových nemovitostí, jak novostavby, tak cihlové domy a panelové. Vývoj cen je zveřejňován od posledního kvartálu roku 2015.



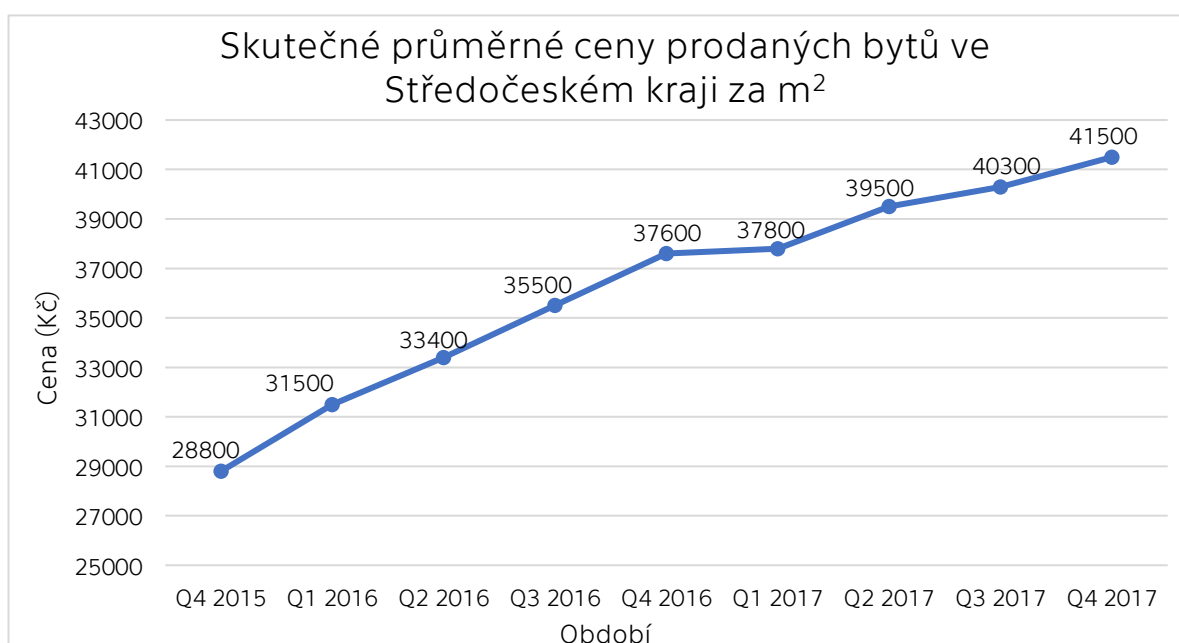
Graf 20 Skutečné průměrné ceny prodaných bytů v Praze za m<sup>2</sup> (Zdroj: vlastní podle Deloitte real index [online], 2018)

Z grafu vyplývá, že ceny rostou u všech typů sledovaných nemovitostí, tedy jak nových bytů (developerských projektů), tak i cihlových a panelových.

Ve čtvrtém čtvrtletí 2016 dochází k převýšení ceny cihlových domů oproti cenám za nové byty v developerských projektech.

Graf také ukazuje prudký nárůst cen bytů v panelových domech a potvrzuje tak skutečnost, že ceny starších bytů rostou rychleji, jak je viditelné i z grafu vývoje HPI indexu. Mezi posledním kvartálem roku 2016 a prvním roku 2017, došlo k nárůstu cen panelových domů o 3 100 Kč/m<sup>2</sup>, tedy téměř o 6 %. Nejvyššího nárůstu ceny u cihlových domů došlo mezi druhým a třetím kvartálem roku 2017, o 4 700 Kč/m<sup>2</sup>, tedy o 6,6 %.

Další graf ukazuje skutečné průměrné ceny prodaných bytů ve Středočeském kraji za m<sup>2</sup>. Data jsou získávána podobnou metodou jako pro byty Pražské. Údaje jsou opět dostupné od prvního kvartálu roku 2015. Ceny jsou zprůměrovány za města Beroun, Benešov, Mladou Boleslav, Kladno, okresy Praha-západ a Praha-východ. V tomto případě se nerozlišují jednotlivé typy bytových nemovitostí, pouze jejich průměr.



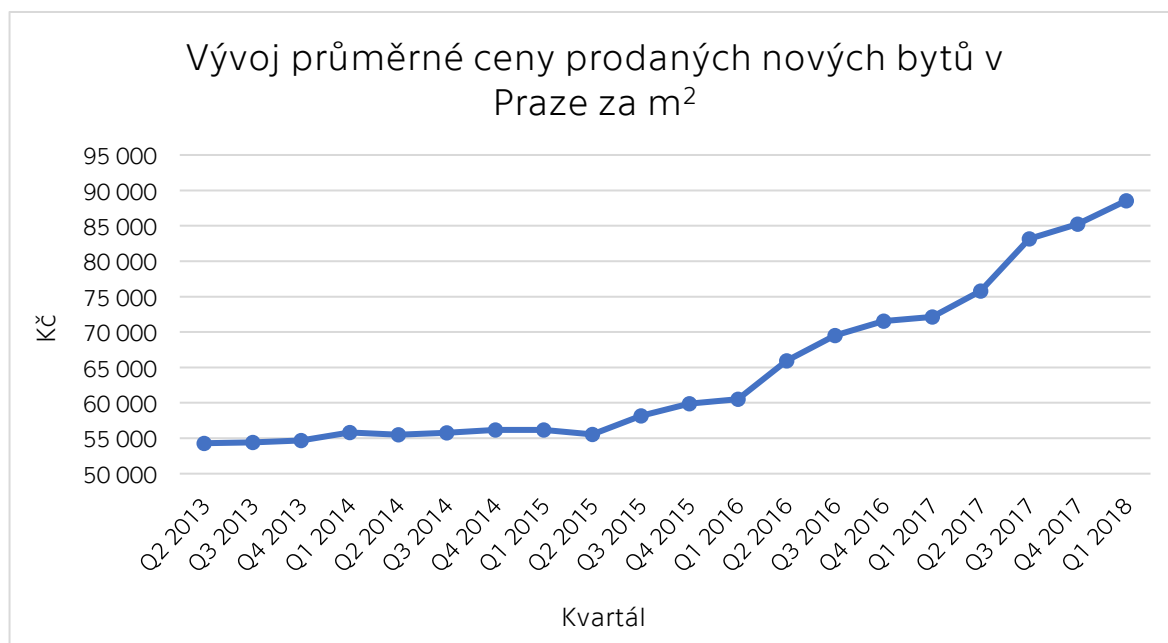
Graf 21 Skutečné průměrné ceny prodaných bytů ve Středočeském kraji za m<sup>2</sup> (Zdroj: vlastní podle Deloitte real index [online], 2018)

Jak jsem již uvedl, růst cen je celorepublikový. Graf pro Středočeský kraj to jen potvrzuje. Také zde docházelo k prudkým nárůstům mezi jednotlivými čtvrtletími.

Během dvou let stoupla skutečná průměrná cena bytu za m<sup>2</sup> ve Středočeském kraji o 12 700 Kč/m<sup>2</sup>, jedná se tedy o nárůst 44 %.

### 4.3.3 Trigema, Skanska Reality a Central Group

Další statistiky o vývoji cen na Pražském developerském trhu přináší developerské společnosti Trigema, Skanska Reality a Central Group, které sledují průměrné nabídkové a prodejní (realizované) ceny nových bytů v Praze za m<sup>2</sup>. V grafu níže uvedu prodejní, tedy ty uskutečněné ceny, za které se nakupovalo.



Graf 22 Vývoj průměrné ceny prodaných nových bytů v Praze za m<sup>2</sup> (Zdroj: vlastní podle Průměrná cena nových bytů v Praze vzrostla meziročně o 23 procent [online], 2018)

Průměrná cena prodaných nových bytů v Praze činila v prvním kvartále roku 2018 88 552 Kč/m<sup>2</sup>. Oproti stejnému kvartálu předchozího roku jde o nárůst 23 %. Pokud aktuální cenu porovnáme s prvním kvartálem 2014, jde o nárůst 32 700 Kč/m<sup>2</sup>, tedy o 59 %.

Co se týče průměrné nabídkové ceny, ta je oproti prodejní vždy o několik procent vyšší. Průměrná nabídková cena se meziročně zvýšila o 14,5 procenta na 94.357 Kč/m<sup>2</sup>. Je tedy o 6,6 procenta vyšší než prodejní. Nejdříve se totiž prodávají nejlevnější byty, dražší zůstávají v nabídce delší dobu. (Průměrná cena nových bytů v Praze vzrostla meziročně o 23 procent [online], 2018)

#### 4.3.4 Lux Property Index (HB index)

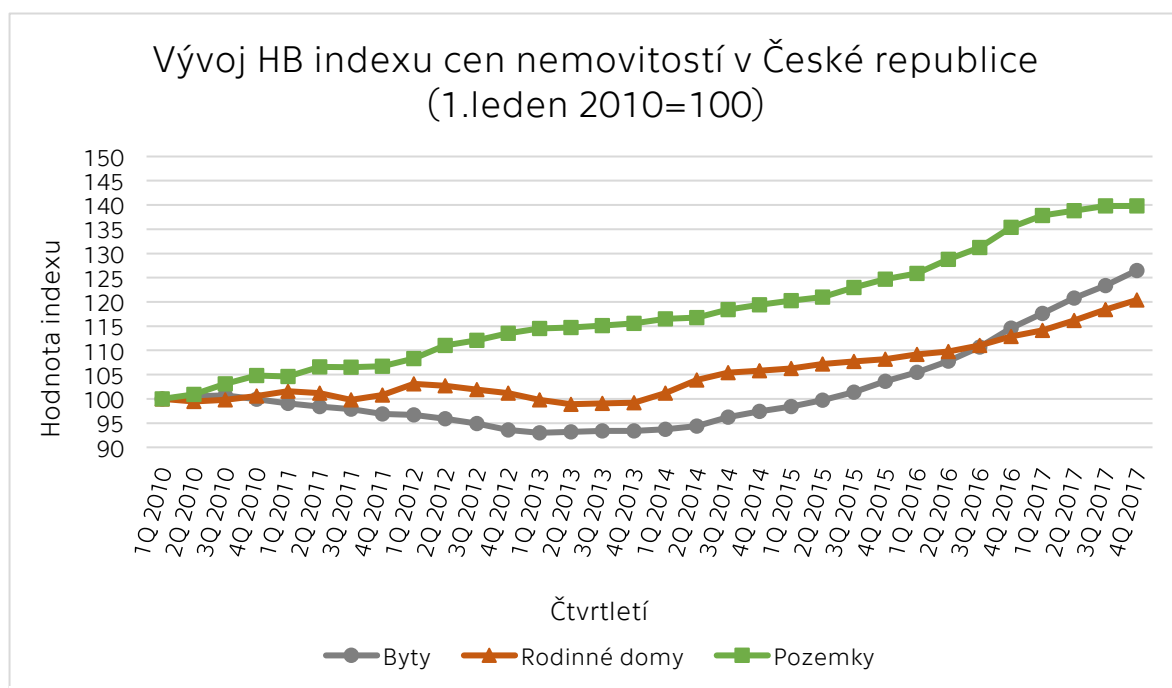
Lux Property Index, s.r.o. je společnost založená v roce 2013 Martinem Luxem, sociologem a odborníkem na trhu s nemovitostmi. Aktivita společnosti však spadají již do roku 2005.

Lux Property Index se zabývá vývojem cen rezidenčních nemovitostí v České republice i zahraničí. Spolupracuje s několika tuzemskými bankovními domy a od roku 2007 vytváří čtvrtletní indexy o vývoji cen bytů, rodinných domů a pozemků v ČR.

Podstata myšlenky byla založena na vytvoření sdíleného bankovního cenového indexu pro rezidenční nemovitosti s využitím záznamů bank o nemovitostech zastavěných hypotečním úvěrem či úvěrem ze stavebního spoření.

Jako první vznikl v roce 2007 bankovní čtvrtletní cenový index České spořitelny. Dále se přidala Hypoteční banka a její pravidelně zveřejňovaný HB index. V roce 2013 Wüstenrot hypoteční banka a.s. a UniCredit Bank Czech Republic and Slovakia a.s., poté Moneta Money Bank a.s., Raiffeisenbank a.s. a jako poslední v roce 2017 Equa bank a mBank S.A.

Zde uvedu aktuální, dlouhodobě mapovaný index od Hypoteční banky, a.s. (HB index). Index je sestavován na základě skutečných prodejních cen nemovitostí – bytů, rodinných domů a pozemků, na které poskytuje Hypoteční banka hypoteční úvěry. Index bohužel nesleduje jednotlivé kraje, ale Českou republiku jako celek. Následující graf přesto přináší zajímavé údaje:



Graf 23 Vývoj HB indexu cen nemovitostí v České republice (1. leden 2010=100) (Zdroj: vlastní podle HB index [online], 2018)

Z grafu vidíme, že vývoj cen bytů od HB indexu je srovnatelný s vývojem cen HPI indexu od ČSÚ. Nemusí nám však připadat tolik strmý, jelikož jsou zde promítnuty i ceny za pozemky, jejichž hodnoty v extrému dosahují 140 % indexu.

Ceny pozemků nezažívaly takové výkyvy a vyvíjeli se rovnoměrněji než rodinné domy a byty. Největšího propadu bylo dosaženo v roce 2013. Od té doby ceny především bytů prudce rostly a ve čtvrtém kvartálu roku 2016 dokonce překonaly tempo růstu cen rodinných domů. Meziroční růst se však v roce 2017 ve srovnání s rokem 2016 zpomalil, přičemž ceny pozemků v posledním kvartálu přestaly růst úplně. Ve 4Q 2017 však bylo dosaženo rekordních hodnot u všech sledovaných typů nemovitostí ve sledovaném období. Průměrné tržní ceny bytů mezi lety 2016 a 2017 rostly o 11,9 %.

Fakta o nemovitostech ve čtvrtém kvartálu roku 2017:

- Nejvyšší nárůsty cen si připsaly byty v Olomouckém a Středočeském kraji a v Praze.
- Kromě kraje Jihočeského rostly ceny ve všech krajích ČR.
- Ceny panelových bytů rostly rychleji než byty cihlové.
- Největší zájem byl o byty 2+1 a 2kk.
- Cena nových projektů v Praze začínala až od 70 000 Kč/m<sup>2</sup>.
- Díky vysokým cenám došlo k přesunu těžiště prodeje novostaveb do středočeských lokalit.
- Podíl koupě nového bytu za účelem investice se pohyboval mezi 30–40 %.

(Ceny bytů a domů rostou pomaleji, pozemky přestaly růst [online], 2018)

Podle Deloitte real indexu ceny cihlových domů rostly podobně a ve třetím kvartále roku 2017 dokonce rychleji. Jedná se však pouze o Prahu, kdežto u hodnocení HB indexu o celou ČR.

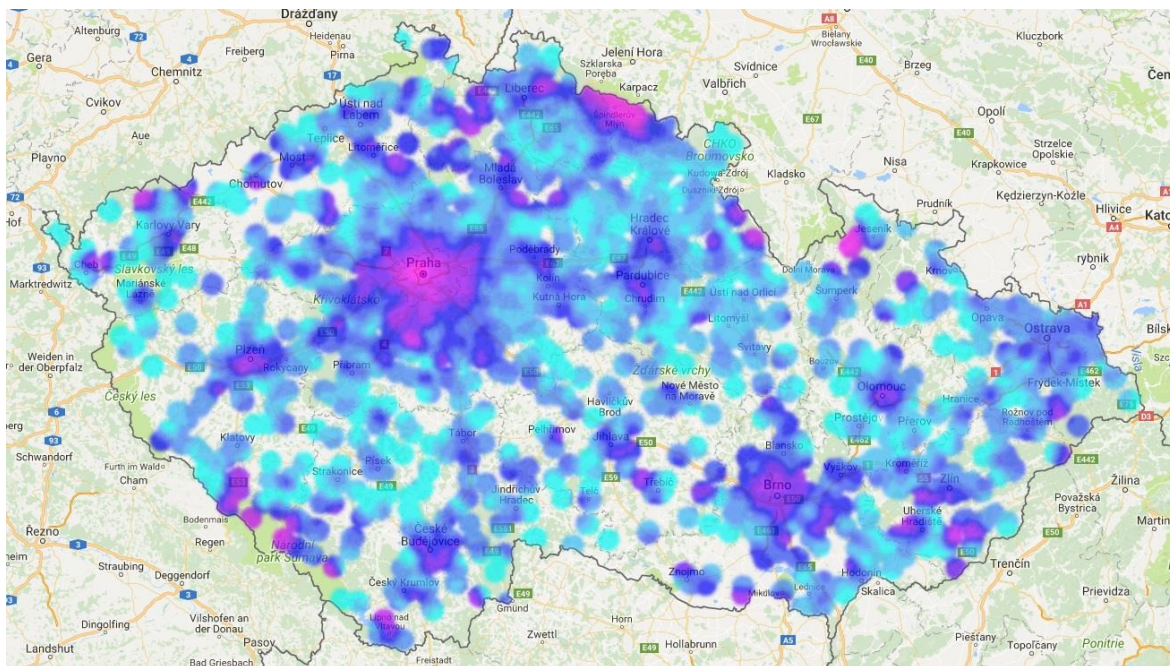
Zajímavý je také komentář od Martina Luxe, který spolupracuje na vývoji HB indexu.

Podle Luxe, co jde nahoru, v tomto případě ceny nemovitostí, jednou půjde dolů, čím víc to jde nahoru, tím víc to půjde dolů a čím déle to jde nahoru, tím déle to půjde dolů. Toto pravidlo platí pro neefektivní trhy, čímž trh s nemovitostmi díky své komplexnosti je. (Lux [online], 2018)

#### 4.3.4 Vývoj cen nájemního bydlení

ČSÚ sleduje vývoj cen nájemního bydlení, který je zahrnut ve spotřebním koši pro výpočet indexu spotřebitelských cen, jak jsem uvedl ve třetí kapitole této práce.

Stejně jako cenovamapa.org, která sleduje prodejní ceny nemovitostí v jednotlivých částech ČR, tak cenovamapa.eu sleduje i průměrné ceny pronájmů. Následující mapa je aktuální výřez ze serveru [www.cenovamapa.eu](http://www.cenovamapa.eu)



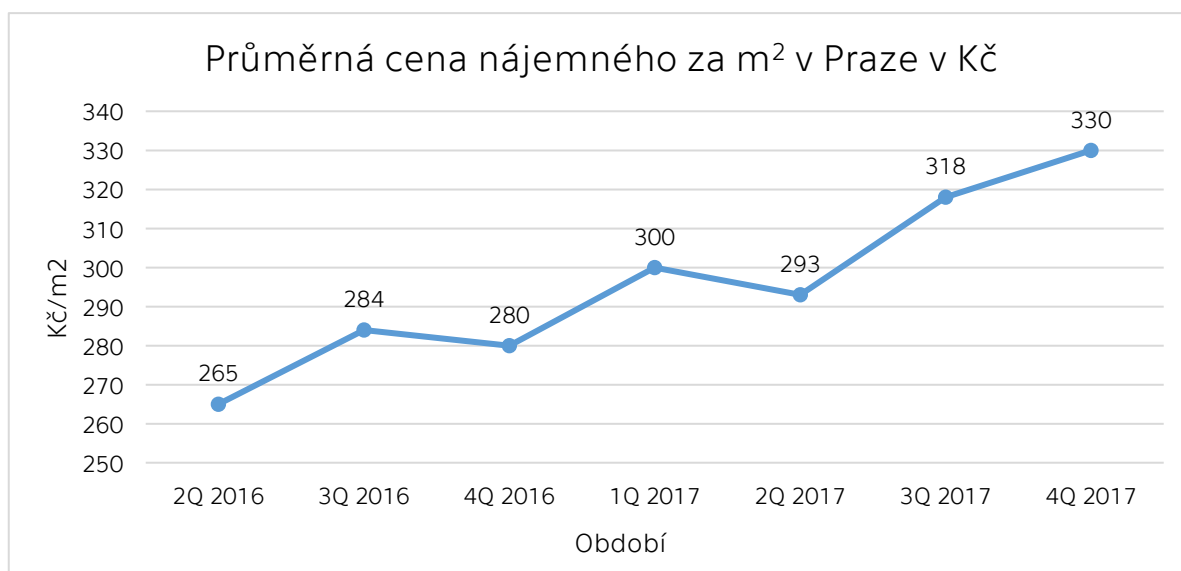
Obrázek 4 Cenové vrstvy nájemních bytů v Kč/m<sup>2</sup> (Zdroj: [www.cenovamapa.eu](http://www.cenovamapa.eu) [online], 2018)

Cenové rozdíly v Kč za m<sup>2</sup> jsou odlišeny barevnou škálou. Světle růžová udává nejvyšší hodnoty, světle tyrkysová nejnižší. V nejsvětlejších bodech dle této mapy, v Praze 1 a 2 dosahuje průměrná cena okolo 446 Kč/m<sup>2</sup>.

Cenová mapa je tvořena na základě informací o skutečně realizovaných cenách nemovitostí. Dodavateli dat jsou členské kanceláře ARK ČR, nečlenské kanceláře a další subjekty.

Z cenové mapy vidíme, že nejvyšších hodnot dosahují ceny za m<sup>2</sup> ve větších městech. Nejvíce v Praze a jejím okolí. Vysoké hodnoty byly také naměřeny například ve Špindlerově Mlýně a Peci pod Sněžkou.

Přehledný vývoj průměrných cen nájemného v Kč za m<sup>2</sup> v Praze sleduje společnost Trigema od druhého kvartálu roku 2016, jak ukazuje následující graf. Zdrojem analýzy jsou informace ze zhruba 20 realitních serverů na českém trhu.



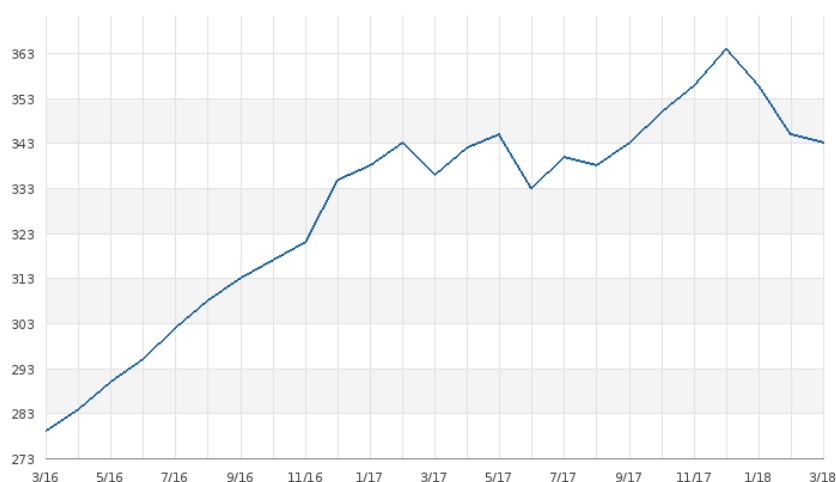
Graf 24 Průměrná cena nájemného za m<sup>2</sup> v Praze v Kč (Zdroj: vlastní podle Trigema, přehledy, statistiky, analýzy a další zajímavé informace nejen o developerském trhu [online], 2018)

Z grafu je opět patrný trend růstu cen nájemného bydlení. Když stoupají ceny bytů, stoupá logicky i nájemné.

Nutné je však podotknout, že ceny se v jednotlivých částech Prahy výrazně liší. Průměrná cena za m<sup>2</sup> na Praze 1 převyšuje tu na periferii města, v některých případech může jít i o rozdíl přesahující 100 Kč/m<sup>2</sup>. V posledním měření 4Q 2017 dosáhla průměrná cena nájemného za m<sup>2</sup> v Praze 330 Kč.

Kdy se vrátí investice do bytu a za kolik let si Češi vydělají na průměrný byt je podrobně uvedeno v příloze č.3.

Další aktuální srovnání přináší server realitymix.cz shromažďující data napříč realitními kancelářemi v ČR. Následující graf ukazuje opět podobný trend vývoje. Na ose x je zobrazeno období a na ose y cena v Kč.



Graf 25 Průměrná cena pronájmu za 1 m<sup>2</sup>/měsíc v Praze (Zdroj: realitymix.cz [online], 2018)

Z grafu opět vidíme trend růstu cen pronájmu za m<sup>2</sup> od počátku sledovaného období. Vrcholu bylo dosaženo v lednu roku 2018, kdy průměrná cena pronájmu za m<sup>2</sup> činila 356 Kč. Od té doby pokračuje pozvolný pád a aktuální průměrná cena za měsíc březen činí 343 Kč/m<sup>2</sup>.

Mírný pokles cen v březnu 2018 za pronájem můžeme sledovat i v některých vybraných velkých městech ČR, jak ukazuje následující tabulka:

Průměrná cena pronájmu – 1 m <sup>2</sup> /měsíc						
	03/2017	01/2018	02/2018	03/2018	03/2018 02/2018	03/2018 03/2017
<b>Praha</b>	336	356	345	343	-0,6 %	2,1 %
<b>Brno</b>	220	228	231	229	-0,9 %	4,1 %
<b>Ostrava</b>	155	159	165	161	-2,4 %	3,9 %
<b>Plzeň</b>	169	185	189	196	3,7 %	16,0 %
<b>Liberec</b>	160	169	174	166	-4,6 %	3,8 %
<b>Olomouc</b>	162	209	216	223	3,2 %	37,7 %

Tabulka 6 Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc (Zdroj: vlastní podle realtymix.cz [online], 2018)

Ve všech sledovaných městech vidíme meziroční nárůst průměrných cen pronájmu za m<sup>2</sup>. V prvních třech našich největších městech však vidíme meziměsíční pokles cen. Tento jev může mít spojitost s dosažením vrcholu a pozvolné stagnaci cen nemovitostí, jak uvádí HPI index v předchozí kapitole.

Ceny v jednotlivých městských částech hlavního města Prahy jsou znázorněny v následující tabulce:

Průměrná cena pronájmu – 1 m <sup>2</sup> /měsíc						
	03/2017	01/2018	02/2018	03/2018	03/2018 02/2018	03/2018 03/2017
<b>Praha 1</b>	370	423	413	418	1,2 %	13,0 %
<b>Praha 2</b>	383	406	398	399	0,3 %	4,2 %
<b>Praha 3</b>	314	349	362	346	-4,4 %	10,2 %
<b>Praha 4</b>	252	297	298	291	-2,3 %	15,5 %
<b>Praha 5</b>	322	339	334	346	3,6 %	7,5 %
<b>Praha 6</b>	265	296	300	302	0,7 %	14,0 %
<b>Praha 7</b>	309	324	318	327	2,8 %	5,8 %
<b>Praha 8</b>	273	300	298	307	3,0 %	12,5 %
<b>Praha 9</b>	245	271	278	289	4,0 %	18,0 %
<b>Praha 10</b>	261	293	293	281	-4,1 %	7,7 %

Tabulka 7 Průměrná cena pronájmu za 1 m<sup>2</sup>/měsíc v městských částech Prahy (Zdroj: vlastní podle realtymix.cz [online], 2018)



## 4.4 Vyhodnocení strukturovaných rozhovorů vedených pomocí dotazníku

Před samotným odhadem predikce a variant budoucího vývoje na trhu s bydlením v Praze a okolí zpracuji mnou vytvořený dotazník, který je určen pro odborníky působící v oblasti realitního trhu.

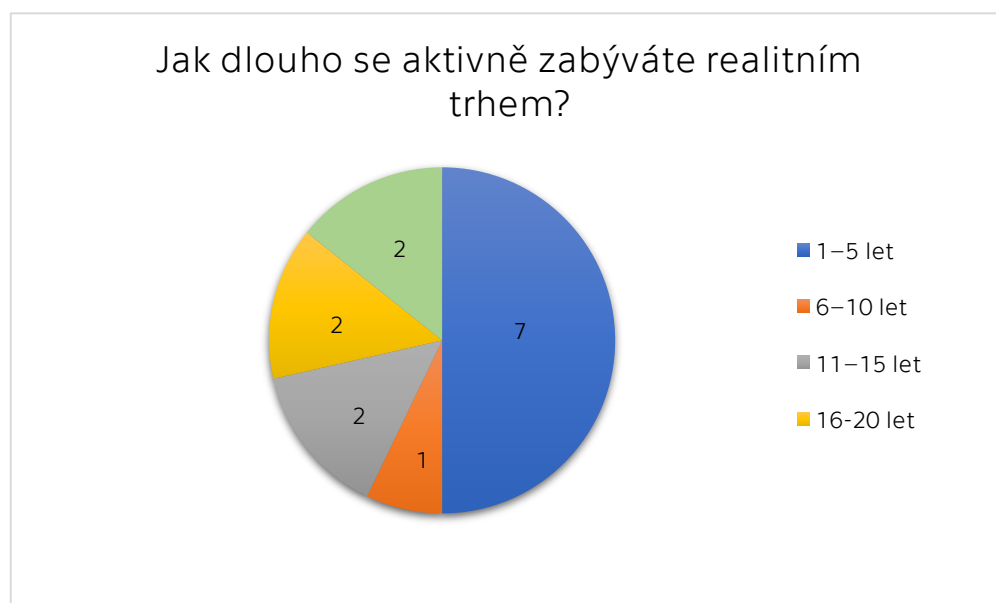
Odpovědi jsem získal celkem od 14 respondentů, přičemž s polovinou z nich jsem přímo vedl na základě dotazníku rozhovor.

Počet a struktura otázek je stručná a má za cíl pouze doplnit tuto kapitolu o další relevantní údaje tak, aby odpovídaly teoretické části a zadání diplomové práce. Celý dotazník je dostupný v příloze č.4.

Výsledky rozhovorů/dotazníků jsou převážně kvalitativního charakteru, jelikož se jedná o malý výzkumný vzorek respondentů.

Odpovědi nejdříve zpracuji podle jednotlivých odpovědí na uvedené otázky do grafů a komentářů a následně porovnám se svými závěry v poslední kapitole této práce.

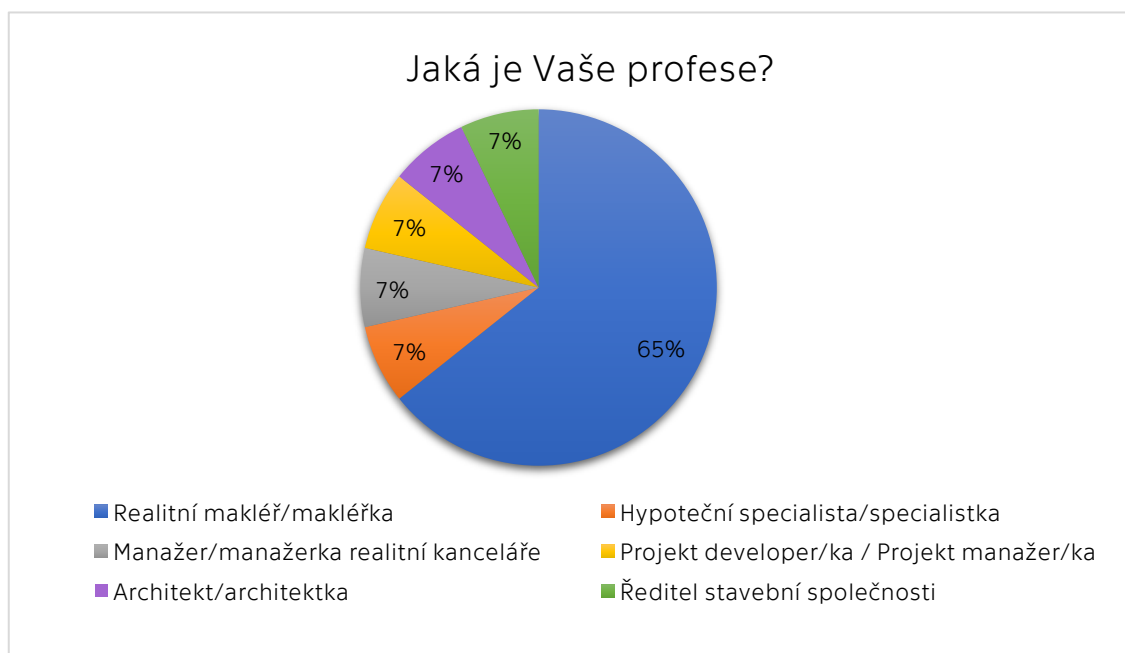
### Otázka č. 1: Jak dlouho se aktivně zabýváte realitním trhem?



Graf 26 Otázka č. 1: Jak dlouho se aktivně zabýváte realitním trhem? (n=14) (Zdroj: vlastní)

Polovina respondentů (7) je v oboru relativním nováčkem. Ostatní se na trhu s realitami pohybují již řadu let. Dva dotázaní dokonce přes 20 let.

### Otázka č. 2: Jaká je Vaše profese?

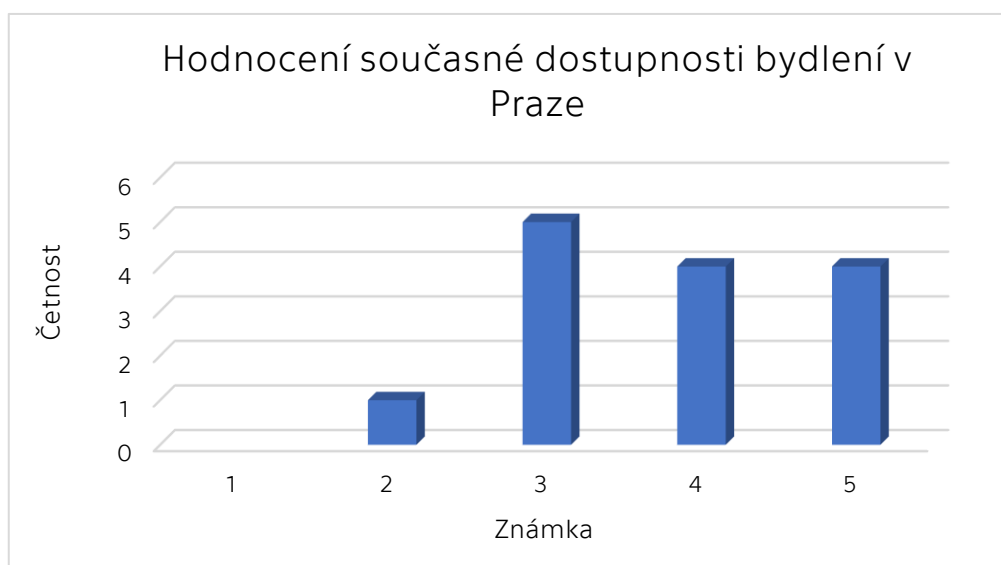


Graf 27: Otázka č. 2: Jaká je Vaše profese? (n=14) (Zdroj: vlastní)

Většina dotázaných působí jako realitní makléř nebo makléřka.

Důležité je zmínit, že cílem práce realitních makléřů je především prodat či pronajmout určitou nemovitost. Pokud si budete chtít tuto nemovitost přes realitního makléře obstarat, tak Vám pravděpodobně při koupi bytu neřekne, že jeho cena brzy půjde dolů, ale spíše naopak. Odpovědi respondentů jsou však anonymní a nezávislé.

### Otázka č. 3: Jak byste zhodnotil/zhodnotila současný stav realitního trhu v Praze co se týče dostupnosti bydlení? (Známka jako ve škole)



Graf 28 Otázka č. 3: Jak byste zhodnotil/zhodnotila současný stav realitního trhu v Praze co se týče dostupnosti bydlení? (n=14) (Zdroj: vlastní)

Aritmetický průměr výsledných známek je 3,8. Je tedy patrné spíše negativní hodnocení dostupnosti bydlení v Praze. Zajímavý je fakt, že realitní makléři a specialisté hodnotili mírnější známkou než např. stavbyvedoucí/architekt či projektový manažer stavby.

**Otázka č. 4: Co podle Vás ovlivňuje cenu bytových nemovitostí v Praze a okolí? (10 bodů = významný vliv; 0 bodů = žádný vliv)**

Pořadí	Faktory ovlivňující cenu bytových nemovitostí v Praze a okolí	Průměr
1.	Bytová výstavba – stavební povolení a schvalovací proces	8,3
2.	Úrokové sazby hypotečních úvěrů	8,0
3.	Zaměstnanost a kupní síla obyvatelstva	7,8
4.	Územní plánování	7,1
5.	Výkonnost ekonomiky	6,0
6.	Demografické ukazatele	4,7
7.	Urbanizace	4,6
8.	Regulace ČNB	4,4
9.	Daňové zákony	4,3
10.	Sdílená ekonomika – Airbnb	4,1
11.	Přírodní vlivy	2,4

Tabulka 8 Otázka č. 4: Co podle Vás ovlivňuje cenu bytových nemovitostí v Praze a okolí? (Zdroj: vlastní)

Tabulka porovnává jednotlivé faktory, které mají vliv na cenu bytových nemovitostí v Praze a okolí. Respondenti přidělovali 0 až 10 bodů ke každému z faktorů. Čím více přidělených bodů, tím větší má daný faktor vliv na cenu bytových nemovitostí.

Nejvýznamnějším faktorem z průměru všech hodnocení, který jsem zařadil do nabídkových faktorů je bytová výstavba – stavební povolení a schvalovací proces.

Výsledek můžeme porovnat s legislativou bytové výstavby a s grafem vývoje nabídky dostupných nových bytů a nabídky a poptávky po nových bytech v Praze ve čtvrté kapitole. Zde je jasně viditelná převyšující poptávka nad nabídkou, tedy výstavbou a dostupností bytových nemovitostí. Za nedostatečnou bytovou výstavbu může pomalý schvalovací proces stavby, který dle výše uvedených zdrojů může trvat v řádu několika let.

Úrokové sazby hypotečních úvěrů jsou dle výsledků šetření druhým nejvýznamnějším faktorem ovlivňující cenu bytových nemovitostí. Opět můžeme porovnat s grafem vývoje úrokových sazeb u hypoték ve třetí kapitole. Úrokové sazby u hypotečních úvěrů výrazně klesaly a analogicky objemy poskytnutých hypoték rostly.

Objem poskytnutých hypoték do jisté míry souvisí s třetím nejvýznamnějším faktorem: zaměstnanost a kupní síla obyvatelstva. Ekonomice se v posledních letech daří, jsme ve stavu téměř „100 %“ zaměstnanosti a jak ukazují grafy ve třetí kapitole průměrná hrubá měsíční mzda se zvyšuje, a tudíž na bydlení dosáhne více lidí.

Nejméně významným vlivem jsou dle respondentů přírodní vlivy, které je téměř nemožné předpovědět.

#### **Otázka č. 5: Myslíte si, že na trhu s nemovitostmi v České republice/Praze hrozí „cenová bublina“?**

Polovina respondentů (7) si myslí, že cenová bublina hrozí, druhá polovina má opačný názor, tedy že cenová bublina nehrozí.

Zde uvedu nejrelevantnější a nejzajímavější komentáře vybraných respondentů.

1) Realitní makléř/makléřka, 1-5 let zkušeností na realitním trhu:

*„Cenová bublina hrozí, nedostatek nemovitostí a vysoký zájem o pronájem i koupi. Poptávka převyšuje nabídku.“* (Respondent č.1)

2) Realitní makléř/makléřka, 1-5 let zkušeností na realitním trhu:

*„Cenová bublina hrozí, jelikož vysoká poptávka tlačí ceny příliš vysoko. Praha je vedoucí v trendech, zbytek republiky bude trend následovat se zpožděním několika měsíců.“* (Respondent č.2)

3) Realitní makléř/makléřka, 1-5 let zkušeností na realitním trhu:

*„Nehrozí, jsme metropole v Evropě a ceny stále nejsou srovnatelné s ostatními zeměmi „západní“ Evropy.“* (Respondent č.3)

4) Realitní makléř/makléřka, 11-15 let zkušeností na realitním trhu:

*„Cenová bublina nehrozí, pokud se nestane něco neočekávaného, jako např. komunistický převrat, přírodní katastrofa, teroristické útoky apod. Bude pořád poptávka a platy jsou dostatečně vysoké na umožnění hypotéky. 9 z 10 bytů je na hypotéku.“* (Respondent č.4)

5) Realitní makléř/makléřka, 21 let a více zkušeností na realitním trhu:

*„Cenová bublina nehrozí, všichni jsou již poučeni z minulé krize. Praha ještě nedohnala světové metropole, resp. evropské v jejich cenách. Je stále potenciál růstu cen v Praze a blízkém okolí.“* (Respondent č.5)

6) Realitní makléř/makléřka, 21 let a více zkušeností na realitním trhu:

*„Myslím si, že bublina nehrozí. Ceny nemovitostí sleduji 20 let a přes všechny výhrůžky cenovou bublinou se toto nikdy nenaplnilo, proto ani toto v budoucnu neočekávám. Všechny nemovitosti se mi zhodnotily i přes vyhrožování bublinou.“* (Respondent č.6)

**Otázka č. 6: Jaký si myslíte, že bude vývoj cen bytových nemovitostí v Praze a okolí v následujících letech?**

Dva respondenti ze 14 dotázaných neodpověděli, zbytek odpovědí a počet respondentů byl následující:

Pokles: **3**; Mírný pokles: **1**; Stagnace: **3**; Mírný růst: **2**; Růst: **3**

Zde opět uvedu nejrelevantnější a nejzajímavější komentáře vybraných respondentů.

1) Ředitel stavební společnosti 21 let a více zkušeností na realitním trhu:

*„Ceny půjdou nahoru do té doby, než realitní bublina praskne.“* (Respondent č. 7)

2) Realitní makléř/makléřka, 21 let a více zkušeností na realitním trhu:

*„Ceny budou ještě stoupat řádově o 20-30 % ročně. Stejně jako porostou platy porostou ceny nemovitostí. Rozhodující je HDP a ekonomika.“* (Respondent č.5)

3) Realitní makléř/makléřka, 1-5 let zkušeností na realitním trhu:

*„Lehká korekce, žádný zásadní propad u rezidenčních nemovitostí, „second handu“ v širším centru města. Korekce se bude týkat velkých panelových sídlišť.“* (Respondent č.3)

## 5 Predikce a doporučení

Na základě analyzovaných dat se v této poslední kapitole pokusím stanovit vlastní odhad budoucího vývoje cen bytových nemovitostí v Praze a okolí a jeho možné varianty. V další části kapitoly tento odhad shrnu a stanovím doporučení pro vybrané subjekty realitního trhu.

Nikdo z nás nemá křišťálovou kouli, a proto stanovit tyto odhady je velice obtížné, jelikož proti sobě působí mnoho faktorů a nelze jednoznačně určit, který z nich převáží. Jedná se o kombinaci všech zmíněných ve třetí kapitole.

Budu vycházet pouze z dostupných informací, které jsem v průběhu psaní diplomové práce shromáždil a uvedených zdrojů, které jsem prostudoval.

### 5.1 Odhad budoucího vývoje

Jak jsme se dozvěděli, na realitním trhu v České republice/Praze se v posledních měsících/letech odehrálo několik významných změn, které mají nebo teprve můžou mít vliv na cenu bytových nemovitostí.

Jeden z nejvýznamnějších faktorů ovlivňujících cenu bytových nemovitostí, na kterém se shodují s většinou expertů i respondentů kvalitativního šetření, je problematika bytové výstavby.

Trend v počtu zahájených bytů a vydaných stavebních povolení je v Praze v posledních letech klesající. To by do budoucna mohlo představovat a již do jisté míry představuje problém, jelikož ideální stav na základě studie Metropolitního plánu a aktuální poptávky činí zhruba 5 500 dokončených bytů ročně. Počet dostupných bytů je již nižší a počet těch nově zahájených byl v roce 2017 dokonce poloviční.

Pomalé schvalovací procesy prodlužují dobu od schválení po samotnou výstavbu nového bytu, která může trvat i osm a více let. S tím souvisí i počet vydaných stavebních povolení, který, jak jsem již zmínil, je dle přiložených grafů ve čtvrté kapitole klesající a za rok 2017 činil dle ČSÚ necelých 2500.

Snahu o urychlení schvalovacích procesů má přinést novela stavebního zákona, která vešla v platnost 1.1.2018. Novela ukáže až v následujících měsících/letech její skutečný vliv. Lze se tak zatím pouze domnívat, zdali skutečně a na kolik urychlí schvalovací procesy.

Stejně tak vliv nového Metropolitního plánu na současnou ekonomickou situaci Prahy a její nedostatečnou bytovou výstavbu bude mít až později. První projekty vzniklé na

základě tohoto plánu vzniknou až po jeho schválení, což může být nejpozději do roku 2023 a realizovány a dokončeny budou až v letech následujících.

Osobně se tedy domnívám, že v horizontu 2-3 let nedojde k výraznému navýšení nabídky nově dokončených bytových nemovitostí. Co se týče nabídky „second handu“, ta by stoupla v případě, že by majitelé či spekulanti s nemovitostmi začaly byty masově prodávat, což si ale z následujících důvodů nemyslím, že nastane, jelikož:

- 1) O pronájem, je stále velký zájem a výnos z něj je výrazně výhodnější než úroky z terminovaných vkladů nebo úroky v bankách, které jsou po odečtení inflace prakticky záporné. Pokud má tedy majitel v nemovitosti pouze uložené peníze, které momentálně nepotřebuje, nemá důvod nemovitost prodávat.
- 2) Kvůli převyšující poptávce nad nabídkou je zde stále prostor pro růst cen, který se přelévá do všech typů bytových nemovitostí.
- 3) Ekonomická situace ani politický vývoj nenasvědčuje tomu, že by se v příštích letech mělo něco výrazně změnit.

Dalším faktorem, který má vliv na vývoj cen nemovitostí jsou úrokové sazby u hypotečních úvěrů. Dle mého názoru však nelze říci, že pouze nízké úrokové sazby mají vliv na ceny nemovitostí. K tomuto faktoru je nezbytné přičíst ekonomický vývoj, zaměstnanost a kupní sílu obyvatelstva.

Právě nízké úrokové sazby hypoték v kombinaci s pozitivním ekonomickým vývojem, téměř nulovou nezaměstnaností a rostoucími příjmy domácností zapříčinily obrovskou vlnu půjčování peněz a tím zvýšily poptávku po nemovitostech. Objem poskytnutých hypotečních úvěrů dosáhl v ČR na konci roku rekordních 35 mld. Kč, z toho polovina byla za hlavní město Prahu.

Z demografických ukazatelů nevyplývají výraznější změny v počtu obyvatel. Jak to, že je tedy o byty tak velký zájem? Je to dáno především tím, že lidé v Praze kupují nemovitosti z 30-40 % jako investici. Byt poté dlouhodobě či krátkodobě pronajímají.

A právě uvolněné obrovské množství peněz a nízké úrokové sazby u hypotečních úvěrů se snaží regulovat Česká národní banka. Základní úrokové sazby ČNB, které zjednodušeně řečeno korigují množství peněz na trhu byly od konce roku 2012 do třetího čtvrtletí 2017 prakticky nulové. Od té doby dochází k jejich mírnému zvyšování. Nemyslím si však, že na potlačení poptávky a snížení cen bude stačit pomalu působící restriktivní měnová politika centrální banky.

Stačí se podívat na vývoj úrokových sazeb u hypoték před světovou finanční krizí mezi lety 2006 až 2008, kde úroky rostly z průměrných čtyř na šest procent, ale ceny nemovitostí stejně skokově stoupaly.

Poptávka však může být omezena z důvodu opatření ČNB, která omezila maximální poměr mezi hypotečním úvěrem a zástavní hodnotou nemovitosti (LTV), který musí být 80 %, abychom získali výhodnou úrokovou sazbu. V kombinaci s 4% daní při nabytí nemovité věci, kterou platí od 1.11.2016 vždy kupující, to znamená v ideálním případě 24 % vlastních zdrojů, což může být při současných cenách pro nízko i středně příjmové domácnosti problém.

Další problém může nastat při splácení hypotéky. Během následujících let může díky dalšímu zvyšování základních úrokových sazeb ČNB stoupnout i výše úrokových sazeb u hypoték. Lidem, kterým skončí fixace nízkých úrokových sazeb se proto hypotéka a výše měsíční splátky může prodražit.

Uvedu zde jednoduchý modelový příklad:

Sjednání úvěru: prosinec 2016

Výše úvěru: 3 000 000 Kč

Úroková sazba: 1,8 % ročně

Fixace úrokové sazby: 5 let

Délka úvěru: 20 let

Měsíční splátka: 14 894 Kč

Pokud by se teoreticky na konci pětileté fixace tedy v prosinci 2021 pohybovala průměrná výše úrokových sazeb okolo 5 %, zvedla by se měsíční splátka téměř o 5000 Kč/měsíc. To už by pro některé domácnosti mohl být problém. Lidé by se tak mohli rozhodnou předčasně ukončit hypotéku a nemovitost prodat. To by mělo za následek zvýšení nabídky a pokud by poptávka byla nedostatečná snížila by se cena.

Při současném ekonomickém trendu si však nemyslím, že tento scénář je v následujících letech pravděpodobný.

Poslední otázkou zůstává, zdali na trhu v Praze a ve zbytku republiky hrozí cenová bublina. Co je cenová bublina a v jakých případech nastává jsem popsal ve druhé kapitole této práce.

Dle mého názoru v České republice ani v Praze v roce 2018 a následujících letech nehrozí cenová bublina, která by mohla náhle prasknout a skokově snižovat ceny bytových nemovitostí. V některých lokalitách může dojít pouze k mírné korekci.



I kdyby došlo k výkyvům a korekcím na trhu s nemovitostmi, tak jsem na základě historického vývoje přesvědčen, že za 10-15 let budou ceny v Praze a větších městech vyšší, než jsou dnes.

## 5.2 Shrnutí

Myslím si, že v následujících 2-3 letech díky nedostatečné nabídce nových bytů bude minimálně v Praze pokračovat růst cen všech typů bytových nemovitostí. Rozhodně si však nemyslím, že tempo růstu bude tak vysoké jako doposud. Dokonce u bytů v méně atraktivních lokalitách, tedy na periferii města či za městem s horší dopravní obsluhou nebo u bytů v panelových sídlištích může dojít i ke stagnaci či ojediněle k mírné korekci.

Poptávka bude totiž oslabena, a to z následujících možných důvodů:

- 1) Nesplnění přísněji nastavených požadavků ČNB pro schválení úvěru.
- 2) Průměrná prodejní cena bytů se v posledních letech dostala tak vysoko, že již nebude dostupná pro širší okruh lidí.
- 3) Průměrné měsíční mzdy nerostou takovým tempem jako ceny nemovitostí.

Nutné je však podotknout, že růst cen se liší dle jednotlivých krajů. Praha je specifickým trhem a nikde jinde v ČR ceny nevykazují tak vysoké hodnoty.

Z grafů ČSÚ o vývoji cen jak nových, tak starších bytů můžeme v posledním kvartále roku 2017 vidět poprvé od počátku růstu, který započal rokem 2014, mírný pokles, či spíše stagnaci. Tyto grafy nekorelují s grafy od jiných společností, které zaznamenali růst jak ve čtvrtém kvartále roku 2017 tak i v prvním roku 2018. Je to dáno tím, že ČSÚ používá jiné metody výpočtu a zahrnuje zde větší množství společností, kde některé mohou vykazovat odlišné statistiky.

## 5.3 Doporučení

### 1. Doporučení pro potenciálního investora

Za investora v tomto případě považuji fyzickou či právnickou osobu, která se rozhodne koupit bytovou nemovitost buď za účelem vlastního užívání nebo za účelem poskytnutí dlouhodobého či krátkodobého pronájmu.

Před stanovením určitých doporučení je tedy důležité si vyjasnit, co chci kupovat, za jakým účelem, na jak dlouho a jakým způsobem budu nemovitost financovat.

Pokud kupujeme byt pro vlastní bydlení, tak spekulace o tom, zda úspora na budoucí kupní ceně bude větší nebo menší než to, co zaplatíme na nájemném až do okamžiku

koupě bytu je zbytečná. Nikdo totiž nedokáže přesně odhadnout, kolik to za tu určitou dobu bude. Při koupi nemovitosti je důležité uvažovat v dlouhodobém horizontu, jelikož se nemovitosti nekupují na pár měsíců a potřeba bydlet tu bude stále.

Z grafů o vývoji cen jasně vyplývá, že dlouhodobý trend vývoje je i přes období krize a poklesů stále rostoucí. Nevidím proto důvod otálet s pořízením vlastního bydlení. Navíc jsou úroky u hypotečních úvěrů v porovnání s předchozími lety stále na nízké úrovni.

Pokud kupujeme byt čistě na investici, jedná se dle výše zmíněných důvodů o relativně bezpečnou investici s potenciálem zhodnocení v dlouhodobém horizontu. Pokud navíc budeme byt pronajímat, tak zhodnocení bude o to vyšší než to, co by nám poskytla na úrocích banka. Uvedu zde následující příklad za předpokladu, že peníze máme na hotovosti:

- Byt v hodnotě 2 800 000 Kč o rozloze 43 m<sup>2</sup> na Praze 4.
- Průměrná cena nájemného na Praze 4 aktuálně činí cca 300 Kč/m<sup>2</sup>.
- Za celou nemovitost 12 900 Kč/měsíc resp. 154 800 Kč/rok.
- Daň z nájmu 15 %.
- Čistý roční zisk 131 580 Kč.
- Výnos: 4,7 % ročně.
- Návratnost investice 21,3 let.

U většiny komerčních bank získáme v současné době úrok okolo 1% ročně. U termínovaných vkladů či jiných investic může být roční výnos vyšší, avšak zde neseme značné riziko.

Investice do bytové nemovitosti se mi z dlouhodobého měřítka jeví jako bezpečná se slušným ročním výnosem. Musíme však ještě připočíst rekonstrukci v průběhu let a různé opravy. Zároveň se nám ale nemovitost v čase zhodnotí, jak ukazuje dlouhodobý vývoj cen.

## **2. Doporučení pro manažera prodeje**

Za manažera prodeje v tomto případě považuji realitního makléře, který má na starost zprostředkování prodeje nemovitosti v Praze a okolí.

Nikdy v historii nebyly ceny bytových nemovitostí tak vysoko, jako dnes. Myslím si, že ceny sice ještě nedosáhly svého maxima, ale zároveň následující růst bude již jen mírný, či v některých případech stagnující. A proto si myslím, že pokud potřebujeme

nemovitost prodat, nyní je ta vhodná chvíle. Realitní makléři s prodejem nemovitostí nemusejí mít problém, jelikož poptávka je vysoká a lidé jsou ochotni si za bydlení ve svém připlatit. K tomu můžeme přičíst fakt, že vlastnické bydlení je v České republice stále oblíbené a mnohem více preferováno před bydlením v nájmu. Dle dat Eurostatu bydlelo v ČR v roce 2015 cca 80 % lidí ve vlastním oproti 20 %, kteří bydleli v nájemním.

### **3. Doporučení pro developera**

Netroufám si vznášet určitá doporučení pro developerské společnosti, jelikož v této oblasti mám pouze povrchní znalosti, avšak jedno je jisté – developeři mají na trhu nyní výhodu a mohou si určovat cenu. To je dáno především díky ekonomické konjunktře, vysokých příjmech domácností a s tím spojené vysoké poptávce po bytech.

Na druhou stranu mohou být developeři do jisté míry brzděni tolik kritizovanými pomalými povolovacími procesy. Stavební povolení je kvůli tomu obtížné získat a stavba se může protáhnout na několik let. Developeři tudíž nemohou tak rychle a efektivně reagovat na rostoucí poptávku po bytech.

# Závěr

Tato diplomová práce byla zaměřena na problematiku trhu s bydlením v Praze a okolí. Cílem práce bylo analyzovat minulý i současný vývoj na trhu s bydlením, tedy především vývoj cen bytových nemovitostí a faktorů, které na tento vývoj mají vliv. Tyto faktory jsem následně vyhodnotil a na konci práce prioritizoval.

Na základě zpracovaných výsledků, provedených rozhovorů a dotazníků jsem určil vlastní odhad budoucího vývoje v rozmezí 2-3 let.

Na závěr jsem stanovil určitá doporučení pro potenciální investory, manažery prodeje či developery.

Co se týče samotné struktury diplomové práce, tak jsem se na začátku zaměřil na problematiku bydlení, tedy jaké motivy vedou obyvatele České republiky k pořízení vlastního bydlení. Došel jsem k závěru, že vlastnické bydlení je v ČR více preferováno a společensky lépe vnímáno než bydlení nájemní.

V této kapitole jsem také stanovil jednotlivé faktory ovlivňující cenu samotných nemovitostí, přičemž nejdůležitějším faktorem je na základě několika uvedených zdrojů lokalita dané nemovitosti. Jako poslední zde uvádím největší Pražské developerské společnosti rezidenčních nemovitostí, které hrají významnou roli na realitním trhu. Největší developerskou společností, co se do objemu počtu prodaných nových bytů v Praze týče, je již několik let v řadě Central Group a.s.

Za důležitý považuji i historický vývoj a změny v čase na realitním trhu. Největší změnou byl po sametové revoluci v roce 1989 přechod od centrálního plánování k tržní ekonomice. Tím se otevřely dveře do světa realit a lidé tak mohli začít s nemovitostmi volně obchodovat. Stát však vytvářel na trhu až do roku 2014 nerovné podmínky kvůli regulaci nájemného, která zjednodušeně řečeno ubírala práva několika pronajímatelům, kteří kvůli stanovení maximální možné výši nájemného a nemožnosti vypovězení smlouvy byli velice znevýhodněni.

Za důležitou také považuji světovou finanční krizi, která dolehla na všechny oblasti trhu. Citelně zasáhla i trh realit. V Praze došlo v roce 2010 oproti předchozímu roku k poklesu bytové výstavby o 50 % a ceny nemovitostí klesaly až do roku 2013 o několik procent ročně.

Dále jsem vyjmenoval faktory, které ovlivňují ceny bytových nemovitostí. Faktorů je celá řada, proto jsem dále rozebral jen ty dle mého názoru důležité, které přímo i nepřímo ovlivňují cenu na trhu realit. Prioritizaci faktorů jsem stanovil na základě vyhodnocených dotazníků a rozhovorů na konci práce.

Stěžejní je také čtvrtá kapitola, ve které jsem provedl analýzu situace na trhu s bydlením v Praze a okolí. Nejdříve jsem porovnal kvalitativní a kvantitativní ukazatele bydlení s ostatními zeměmi EU. Zde se opět potvrdila preference vlastnického bydlení v ČR před nájemním. Dle statistik Eurostatu činil průměr EU co se do podílu domácností užívající nájemní bydlení týče v roce 2015 30,6 % oproti ČR, kde to bylo necelých 20%. V hlavním městě Praze pak žilo v tom samém roce přibližně 32 % lidí v nájmu oproti např. Berlínu, kde to bylo 84 %.

Česká republika zaostává za Evropským průměrem, co se do průměrné velikosti bytu v m<sup>2</sup> týče. Ta byla dle Eurostatu 95,9m<sup>2</sup>. V České republice činí tento průměr pouze 78 m<sup>2</sup>. Se zvyšující se životní úrovní však dle ČSÚ postupně roste průměrná velikost bytů. Také jsem dle statistik ČSÚ zjistil, že se v současné době zdaleka tolik nestaví nových bytů, jak tomu bylo před krizí v roce 2008. S tím souvisí klesající počet dokončených bytů, který byl v Praze v roce 2017 oproti roku 2007, tedy před vypuknutím krize téměř poloviční. Klesající trend byl zaznamenán i v počtu vydaných stavebních povolení.

Dále se dostáváme k ceně samotného bydlení. Trend vývoje cen je od roku 2013 z grafů všech uvedených statistických společností prudce rostoucí, především v hlavním městě ČR. Přičemž rostou ceny všech typů bytových nemovitostí, ale i nájemné. Od roku 2013 stoupala cena jak nových, tak starších bytů v Praze o desítky procent ročně. Od roku 2013 do začátku roku 2018 jde v některých lokalitách o nárůst cen téměř 60 %. Tento růst se netýká pouze České republiky, ale celé EU a Evropy, jak ukazuje graf HPI indexu od Eurostatu.

Výsledky strukturovaných rozhovorů s dotazníky přinesly další zajímavé poznatky. Výzkumu se zúčastnily pouze specialisté v oblasti realitního trhu. Na základě těchto výsledků byl sestaven žebříček významnosti faktorů ovlivňující ceny bytových nemovitostí především v Praze a okolí. Nejvýznamnějšími faktory jsou nedostatečná bytová výstavba a nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů spolu v kombinaci s pozitivním ekonomickým vývojem, minimální nezaměstnaností a rostoucími příjmy domácností. Tyto faktory ženou vzhůru poptávku po nemovitostech raketovým tempem a nabídka na ni nestíhá tak rychle reagovat.

Následně jsem stanovil budoucí odhad (2-3 let) vývoje cen bytových nemovitostí v Praze a okolí. Z analyzovaných dat se nedomnívám, že by v současné době v Praze hrozila cenová bublina. Poptávka bude sice v příštích letech oslabována především z důvodu dosažení vysoké průměrné prodejní ceny bytů. Ta se v posledních letech dostala tak vysoko, že již nebude dostupná pro širší okruh lidí. Také zde bude svoji roli hrát vliv restriktivní měnové politiky České národní banky a další vlivy.

I přes to si ale myslím, že je zde stále v následujících 2-3 letech prostor pro mírný růst cen, jelikož bude určitou dobu trvat, než nízká nabídka dožene tak vysokou poptávku. Ani ekonomický vývoj nenasvědčuje tomu, že by v následujících letech mohlo dojít k významnému poklesu.

Následná doporučení jednotlivým subjektům realitního trhu jsou stanovena pouze na základě získaných poznatků. Určitě se nejedná o stoprocentně spolehlivý návod a závěr, ale pouze o můj vlastní úsudek.

Domnívám se, že práce splnila všechny vytyčené cíle a je přínosná i pro širokou veřejnost, která se chce dozvědět zajímavé informace o převážně Pražském realitním trhu a jeho blízkém vývoji.

Jak se bude vyvíjet Pražský realitní trh v daleké budoucnosti si však nedokáže představit nikdo z nás.

# Seznam použité literatury

1. BAJTLER, Martin. Praha musí stavět nové sociální byty, zákon ale vnáší chaos. Hospodářské noviny [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://praha.idnes.cz/strategicky-plan-prahy-socialni-byty-zakon-o-socialnim-bydleni-psz-/praha-zpravy.aspx?c=A161230\\_2295562\\_praha-zpravy\\_nub](https://praha.idnes.cz/strategicky-plan-prahy-socialni-byty-zakon-o-socialnim-bydleni-psz-/praha-zpravy.aspx?c=A161230_2295562_praha-zpravy_nub)
2. BLÁHOVÁ, Renata. DPH u nemovitostí od roku 2016. Portál pohoda [online]. 2016 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://portal.pohoda.cz/dane-ucetnictvi-mzdy/dph/dph-u-nemovitosti-od-roku-2016/>
3. BOHÁČ a spol. Byt za 7 milionů [přednáška]. Praha: Centrum architektury a městského plánování, 11. 01. 2018.
4. Byt v Praze se zaplatí za 22 let. Trigema [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.trigema.cz/en/node/1818>
5. Byty v Praze ještě podraží. Ceny zvyšuje i Airbnb, tvrdí analytik. IDNES [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://praha.idnes.cz/byty-praha-airbnb-zdrazeni-cena-bytu-rozhovor-pavel-kliment-kpmg-pyd-/praha-zpravy.aspx?c=A180216\\_140415\\_praha-zpravy\\_nuc](https://praha.idnes.cz/byty-praha-airbnb-zdrazeni-cena-bytu-rozhovor-pavel-kliment-kpmg-pyd-/praha-zpravy.aspx?c=A180216_140415_praha-zpravy_nuc)
6. Ceny bytů rostou napříč Evropou. Na kolik by vás vyšel byt v roce 2006 a teď?. Měšec.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-22]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/ceny-bytu-rostou-napric-evropou-na-kolik-by-vas-vysel-byt/>
7. Ceny bytů. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/ceny\\_bytu](https://www.czso.cz/csu/czso/ceny_bytu)
8. ČERNOHORSKÝ, Jan a Petr TEPLÝ. Základy financí. Praha: Grada, 2011. ISBN 978-80-247-3669-3.
9. Česká republika od roku 1989 v číslech - 2014. Český statistický úřad [online]. 2015 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech> ČR, odbor politiky bydlení, 2016. ISBN 978-80-7538-088-3
10. Deloitte develop index: Jak se mění ceny nemovitostí v Praze?. Deloitte [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/real-estate/articles/cze-develop-index.html>
11. Deloitte Develop Index: Nabídkové ceny nových bytů v Praze. Deloitte [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/content/dam/Deloitte/cz/Documents/real-estate/Deloitte-Develop-Index-Sep-Oct-2017-CS.pdf>
12. Dopady světové finanční a hospodářské krize na ekonomiku České republiky. Český statistický úřad [online]. 2010 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/dopady-svetove-financni-a-hospodarske-krize-na-ekonomiku-ceske-republiky-n-rlar44vims>
13. Dostálová a spol. Co přináší novela stavebního zákona? [video]. ČT24 [online]. Česká televize, 2018. [vid. 1.3.2018]. Dostupné z: <http://www.ceskatelevize.cz/porady/11412378947-90-ct24/218411058130103-co-prinasi-novela-stavebniho-zakona>
14. DUŠEK, Jiří. Daně z příjmů ...: přehledy, daňové a účetní tabulky. Praha: Grada, 2017. Účetnictví a daně (Grada). ISBN 978-80-271-0421-5.
15. Fincentrum Hypoindex únor 2018: Úrokové sazby stále šplhají vzhůru. Hypoindex.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/fincentrum-hypoindex-unor-2018/>
16. Frank Bold Advokáti, s.r.o. Nejvýznamnější změny v posuzování vlivů na životní prostředí (EIA) [online]. 2017 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z: <http://stavba.tzb->

info.cz/hruba-stavba/16535-nejvyznamnejsi-zmeny-v-posuzovani-vlivu-na-zi-votni-prostredi-eia

17. GRYGGERA, Filip. Česká vášeň. Proč je vlastnictví bytu či domu tak obrovský trháč [online]. 2016 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z: [https://bydleni.idnes.cz/je-lepsi-pro-najem-nebo-vlastni-byt-d54-/dum\\_\\_osobnosti.aspx?c=A160408\\_\\_141814\\_\\_dum\\_\\_osobnosti\\_\\_web](https://bydleni.idnes.cz/je-lepsi-pro-najem-nebo-vlastni-byt-d54-/dum__osobnosti.aspx?c=A160408__141814__dum__osobnosti__web)
18. HARMÁČEK, Jaromír. Teorie, realita a rozvojové souvislosti ekonomického růstu v nejméně rozvinutých zemích (LDCs). Olomouc: Univerzita Palackého v Olomouci, 2013. ISBN 978-80-244-3962-4.
19. HB index: Ceny bytů a domů rostou pomaleji, pozemky přestaly růst. Hypoteční banka [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.hypotecni-banka.cz/o-bance/pro-media/hb-index/ceny-bytu-a-domu-rostou-pomaleji-pozemky-prestaly-/>
20. HOLÝ, Dalibor a Viktorie PLÍVOVÁ. Změna výpočtu ukazatele registrované nezaměstnanosti. Český statistický úřad [online]. 2012 [cit. 2018-04-20].
21. HORSKÁ, Pavla, Eduard MAUR a Jiří MUSIL. Zrod velkoměsta: urbanizace českých zemí a Evropa. Praha: Paseka, 2002. ISBN 80-7185-409-3.
22. Charakteristika Hlavního města Prahy. BusinessInfo.cz [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://www.businessinfo.cz/cs/clanky/charakteristika-hlavniho-mesta-prahy-7279.html>
23. Inflace, spotřebitelské ceny. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/inflace\\_\\_spotrebitelske\\_\\_ceny](https://www.czso.cz/csu/czso/inflace__spotrebitelske__ceny)
24. Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy. Strategický plán hl.m. Prahy [online]. Praha, 2017 [cit. 2018-04-02]. Dostupné z: [http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni\\_program/sp\\_r1\\_digital.pdf](http://www.iprpraha.cz/uploads/assets/dokumenty/ssp/realizacni_program/sp_r1_digital.pdf)
25. JANDA, Josef. Jak žít šťastně na dluh. Praha: Grada, 2013. Finance pro každého. ISBN 978-80-247-4833-7.
26. KIYOSAKI, Robert T. Velká kniha realitního byznysu: opravdové zkušenosti předních makléřů : překonejte strach, vytvořte finanční budoucnost. Hodkovičky [i.e. Praha]: Pragma, c2012. ISBN 978-80-7349-319-6.
27. KLEIN, Štěpán a Petra KESSLEROVÁ. Jak prodat nemovitost v době krize. Praha: Grada, 2009. Finance (Grada). ISBN 978-80-247-3200-8.
28. KLÍMA, Jiří. Finanční podpora bydlení v České republice v letech 1991 až 2009. Deník veřejné správy [online]. 2010 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://www.dvs.cz/clanek.asp?id=6445263>
29. Krátkodobá statistika stavebnictví – Metodika. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi\\_\\_metodika](https://www.czso.cz/csu/czso/stavebnictvi__metodika)
30. KRŮTA, David. Hypoteční úvěry napříč historií. Hypoindex.cz [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/clanky/hypotecni-uvery-na-pric-historii/>
31. KUNOVSKÝ, Dušan. Propad bytové výstavby pokračuje, počet zahájených bytů klesl o 65 procent. Central Group [online]. 2016 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/tiskove-zpravy-propad-bytove-vystavby-pokracuje-pocet-zahajen%C3%BDch-bytu-klesl-o-65-procent>
32. LUX, Martin a Pavla BURDOVÁ. Výdaje na bydlení, sociální bydlení a napětí na trhu s bydlením: (mezinárodní komparace a polistopadový vývoj v ČR). Praha: Národohospodářský ústav Josefa Hlávky, 2000. ISBN 802385867X.
33. LUX, Martin. Pesimistický výhled: Trh s byty v Česku nefunguje. Bublina praskne a bude to horší než v roce 2008 [video]. Seznam výzva [online]. Seznam.cz, a.s., 2018. [vid. 4. 3. 2018]. Dostupné z: <https://www.seznamzpravy.cz/clanek/pesimisticky-vyhled-trh-s-byty-v-cesku-nefunguje-bublina-praskne-a-bude-to-horsi-nez-v-roce-2008-43309>



34. MAIER, Karel. Udržitelný rozvoj území. Praha: Grada, 2012. ISBN 978-80-247-4198-7.
35. Měnověpolitické nástroje. ČNB [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://www.cnb.cz/cs/menova\\_politika/mp\\_nastroje/index.html](https://www.cnb.cz/cs/menova_politika/mp_nastroje/index.html)
36. Nájmy. Trigema [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://trigema.blogspot.cz/search/label/n%C3%A1jmy>
37. Nedostatek nových bytů snížil vloni prodeje o 17 %. Central Group [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.central-group.cz/uloziste/fa/fa1e3616-e653-4f5b-9227-bf8b5ec0ad78.pdf>
38. Deloitte: Celosvětová struktura Deloitte. Deloitte [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www2.deloitte.com/cz/cs/pages/about-deloitte/articles/about-deloitte.html>
39. OUŘEDNÍČEK, Martin. Suburbanizace Prahy. Sociologický ústav AV ČR [online]. 2003 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [http://sreview.soc.cas.cz/uploads/eb358d04143aa246cd537ef1db7de1dc95ed4f6b\\_\\_187\\_\\_27oured15.pdf](http://sreview.soc.cas.cz/uploads/eb358d04143aa246cd537ef1db7de1dc95ed4f6b__187__27oured15.pdf)
40. PECHLÁT, Jakub, Vladimír VOJTĚCH a Ondřej ZIKA. Porovnání Prahy s vybranými evropskými městy z hlediska využití území, bydlení a hospodaření. Praha: Institut plánování a rozvoje hlavního města Prahy, 2015. ISBN 978-80-87931-41-7
41. PERLÍK, Martin. Jak vybrat rodinný dům: 70 tipů. Praha: Grada Publishing, 2017. ISBN 978-80-271-0246-4.
42. Počet zaměstnanců a průměrné hrubé měsíční mzdy. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&pvo=30852&pvo=MZDD01-G&z=T>
43. Pohyb obyvatelstva – vybrané území. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=546&katalog=30845&pvo=DEM05&pvo=DEM05&str=v94&c=v3~3\\_\\_RP2007](https://vdb.czso.cz/vdbvo2/faces/cs/index.jsf?page=vystup-objekt&z=T&f=TABULKA&skupId=546&katalog=30845&pvo=DEM05&pvo=DEM05&str=v94&c=v3~3__RP2007)
44. POKORNÝ, Jan. Indexy realizovaných cen bytů - 4. čtvrtletí 2017. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/indexy-realizovanych-cen-bytu-4-ctvrtleti-2017>
45. POSPÍŠIL, Ivo. Koncepce sociálního bydlení České republiky 2015 - 2025. Ministerstvo práce a sociálních věcí [online]. 2015 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce\\_soc\\_bydleni\\_2015.pdf](https://www.mpsv.cz/files/clanky/22514/Koncepce_soc_bydleni_2015.pdf)
46. Praha potřebuje nové výškové budovy, říkájí developeři. E15 [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://zpravy.e15.cz/byznys/reality-a-stavebnictvi/praha-potrebuje-nove-vyskove-budovy-rikaji-developeri-1344892>
47. PROSTĚJOVSKÁ, Zita. Specifika trhu s novými byty v hl. m. Praze, České vysoké učení technické, 2010.
48. Průměrná cena nových bytů v Praze vzrostla meziročně o 23 procent. České noviny [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/prumerna-cena-novych-bytu-v-praze-vzrostla-mezirocne-o-23-procent/1610967>
49. Průměrná cena pronájmu – 1 m<sup>2</sup>/měsíc. Realitymix.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://realtymix.centrum.cz/statistika-nemovitosti/byty-pronajem-prumerna-cena-pronajmu-1m2-mesic.html>
50. Příjmy státu z DPH v posledních letech rostou. České noviny [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://www.ceskenoviny.cz/zpravy/prijmy-statu-z-dph-v-poslednich-letech-rostou/1567892>
51. PŠENKO, Robert a Lukáš OBŠASNÍK. Vyznejte se v paragrafech bydlení: vybrané kapitoly z nového občanského zákoníku. Brno: BizBooks, 2014. ISBN 978-80-265-0265-4.

52. Regulace udeřila na Airbnb v Praze, počet hostitelů v prosinci meziročně klesl. Od loňska se z poskytování bydlení přes internet platí daň. Hospodářské noviny [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://praha.idnes.cz/byty-praha-airbnb-zdrazeni-cena-bytu-rozhovor-pavel-kliment-kpmg-pyd-/praha-zpravy.aspx?c=A180216\\_140415\\_praha-zpravy\\_nuc](https://praha.idnes.cz/byty-praha-airbnb-zdrazeni-cena-bytu-rozhovor-pavel-kliment-kpmg-pyd-/praha-zpravy.aspx?c=A180216_140415_praha-zpravy_nuc)
53. ROSINOVÁ, Alžběta. Nejvýznamnější změny, které přináší novela stavebního zákona [online]. 2017 [cit. 2018-02-11]. Dostupné z: <http://stavba.tzb-info.cz/normy-a-pravni-predpisy-hruba-stavba/16018-nejvyznamnejsi-zmeny-ktere-prinasi-novela-stavebniho-zakona>
54. Statistika bydlení. Eurostat [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing\\_statistics/cs](http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php?title=Housing_statistics/cs)
55. Statistiky nezaměstnanosti. MPSV [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://portal.mpsv.cz/sz/stat/nz/mes>
56. SVOBODOVÁ, Ivana a Michal ANDERA. Od nápadu k podnikatelskému plánu: jak hledat a rozvíjet podnikatelské příležitosti. Praha: Grada, 2017. ISBN 978-80-271-0407-9.
57. SYROVÝ, Petr. Financování vlastního bydlení. 5., zcela přeprac. vyd. Praha: Grada, 2009. Osobní a rodinné finance. ISBN 978-80-247-2388-4.
58. TEMROVÁ, Pavla. Realitní kuchařka: praktický rádce na trhu s nemovitostmi v České republice. Praha: [Pavla Temrová], 2017. ISBN 978-80-270-1105-6.
59. Top developerů: Nejvíce bytů vloni prodal opět Central Group. Hypoindex.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.hypoindex.cz/tiskove-zpravy/top-developeru-nejvice-bytu-vloni-prodal-opet-central-group/>
60. Úrokové sazby hypoték rostou. Je lepší čekat, nebo využít toho, že ještě není tak zle?. Měšec.cz [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.mesec.cz/clanky/urokove-sazby-hypotek-rostou-je-lepsi-cekat/>
61. Úřad městské části Praha 1: Stavební úřad [online]. [cit. 2018-02-11]. Dostupné z: <https://www.praha1.cz/cps/odbory-a-oddeleni-stavebni-urad.html>
62. Územní plán hl. m. Prahy (Metropolitní plán). Iprpraha [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <http://plan.iprpraha.cz/cs/metropolitni-plan>
63. Vybrané údaje o bydlení 2015 (srpen 2016). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj
64. Vybrané údaje o bydlení 2015 (srpen 2016). Praha: Ministerstvo pro místní rozvoj, ČR, odbor politiky bydlení, 2016. ISBN 978-80-7538-088-3.
65. Výdaje českých domácností vzrostly. Český statistický úřad [online]. 2018 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/vydaje-ceskych-domacnosti-vzrostly>
66. Vývoj obyvatelstva hl. m. Prahy - 2001 až 2010. Český statistický úřad [online]. 2011 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n\\_2011-09](https://www.czso.cz/csu/czso/104007-11-n_2011-09)
67. WOLF, Vojtěch. Ekonomika se přehřívá. Zvyšování úrokových sazeb může pokračovat. Česká pozice [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: [http://ceskapozice.lidovky.cz/ekonomika-se-prehriva-zvysovani-urokovych-sazeb-muze-pokracovat-1cd-/tema.aspx?c=A171114\\_093242\\_pozice-tema\\_houd](http://ceskapozice.lidovky.cz/ekonomika-se-prehriva-zvysovani-urokovych-sazeb-muze-pokracovat-1cd-/tema.aspx?c=A171114_093242_pozice-tema_houd)
68. Zákon č. 190/2004 Sb.: Zákon o dluhopisech. Zákony pro lidi [online]. 2017 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.zakonyprolidi.cz/cs/2004-190>
69. ZLONICKÝ, Jan. Sociální bydlení – proč a jak?. Sociální práce [online]. 2016 [cit. 2018-04-20]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/czso/ceska-republika-od-roku-1989-v-cislech>

# Seznam obrázků

Obrázek 1 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí .....	11
Obrázek 2 Územní růst Hlavního města Prahy podle katastrálních území.....	15
Obrázek 3 Hustota obyvatelstva ve správních obvodech ORP a krajích.....	39

## Seznam tabulek

Tabulka 1 Žebříček rezidenčních developerů v Praze za rok 2017 .....	14
Tabulka 2 Faktory ovlivňující cenu nemovitostí .....	21
Tabulka 3 Vývoj sazeb DPH v České republice .....	27
Tabulka 4 Vývoj HDP v ČR.....	30
Tabulka 5 Základní druhy hypotečních úvěrů .....	33

# Seznam grafů

Graf 1 Vývoj bytové výstavby v České republice v letech 1980–2000 .....	17
Graf 2 Vývoj počtu uchazečů o zaměstnání a volných pracovních míst v ČR .....	29
Graf 3 Průměrná hrubá měsíční nominální mzda v ČR. ....	30
Graf 4 Průměrná úroková sazba hypotečních úvěrů, lombardní sazba a 2T repo sazba .....	35
Graf 5 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů.....	37
Graf 6 Celkový přírůstek/úbytek osob s trvalým nebo dlouhodobým pobytem .....	41
Graf 7 Průměrná velikost bytů ve vybraných zemích EU v m <sup>2</sup> .....	44
Graf 8 Kvalitativní ukazatele bydlení v České republice .....	45
Graf 9 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu - Středočeský kraj.....	46
Graf 10 Obydlené byty podle právního důvodu užívání bytu – Hlavní město Praha ....	46
Graf 11 Bytová výstavba – Česká republika .....	48
Graf 12 Bytová výstavba – Středočeský kraj.....	49
Graf 13 Bytová výstavba – hlavní město Praha.....	50
Graf 14 Vývoj počtu prodaných a zahájených bytů v Praze (developerský trh).....	51
Graf 15 Vývoj nabídky dostupných nových bytů v Praze 2011 – 2017. ....	52
Graf 16 Index cen nových bytů (v %, 2010 = 100) .....	54
Graf 17 Index realizovaných cen starších bytů .....	55
Graf 18 Index cen bydlení v Evropské unii a Evropě .....	56
Graf 19 Průměrné nabídkové ceny nových bytů v Praze v Kč za m <sup>2</sup> .....	57
Graf 20 Skutečné průměrné ceny prodaných bytů v Praze za m <sup>2</sup> .....	58
Graf 21 Skutečné průměrné ceny prodaných bytů ve Středočeském kraji za m <sup>2</sup> .....	59
Graf 22 Vývoj průměrné ceny prodaných nových bytů v Praze za m <sup>2</sup> .....	60
Graf 23 Vývoj HB indexu cen nemovitostí v České republice (1.leden 2010=100 .....	61
Graf 24 Průměrná cena nájemného za m <sup>2</sup> v Praze v Kč .....	64
Graf 25 Průměrná cena pronájmu za 1 m <sup>2</sup> /měsíc v Praze .....	64
Graf 26 Otázka č. 1: Jak dlouho se aktivně zabýváte realitním trhem?.....	66
Graf 27: Otázka č. 2: Jaká je Vaše profese? .....	67
Graf 28 Otázka č. 3: Jak byste zhodnotil/zhodnotila současný stav realitního trhu v Praze co se týče dostupnosti bydlení? .....	67

# Seznam příloh

Příloha 1 Obydlené byty ve Středočeském kraji podle druhu domu a právního užívání bytu v roce 2011

**Obydlené byty podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu**

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlené byty</b>	<b>482 860</b>	<b>100,0</b>	<b>292 325</b>	<b>100,0</b>	<b>184 092</b>	<b>100,0</b>	<b>6 443</b>	<b>100,0</b>
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	240 462	49,8	238 112	81,5	1 648	0,9	702	10,9
v osobním vlastnictví	80 876	16,7	68	0,0	80 685	43,8	123	1,9
jiné bezplatné užívání	18 963	3,9	18 325	6,3	522	0,3	116	1,8
nájemní	71 088	14,7	9 204	3,1	58 912	32,0	2 972	46,1
družstevní	26 659	5,5	129	0,0	26 528	14,4	2	0,0
jiný důvod užívání bytu	5 418	1,1	3 364	1,2	1 848	1,0	206	3,2
nezjištěno	39 394	8,2	23 123	7,9	13 949	7,6	2 322	36,0

Příloha 2 Obydlené byty v Praze podle druhu domu a právního užívání bytu v roce 2011

**Tab. 7.2.5 Obydlené byty v Praze podle druhu domu a právního důvodu užívání bytu**

	Celkem		v tom					
			v rodinných domech		v bytových domech		v ostatních budovách	
	počet	%	počet	%	počet	%	počet	%
<b>Obydlené byty</b>	<b>542 168</b>	<b>100,0</b>	<b>72 471</b>	<b>100,0</b>	<b>464 768</b>	<b>100,0</b>	<b>4 929</b>	<b>100,0</b>
v tom podle právního důvodu užívání bytu:								
ve vlastním domě	60 114	11,1	55 035	75,9	4 738	1,0	341	6,9
v osobním vlastnictví	154 866	28,6	31	0,0	154 504	33,2	331	6,7
jiné bezplatné užívání	5 753	1,1	4 566	6,3	1 145	0,2	42	0,9
nájemní	184 186	34,0	4 041	5,6	178 410	38,4	1 735	35,2
družstevní	69 329	12,8	136	0,2	69 172	14,9	21	0,4
jiný důvod užívání bytu	5 256	1,0	1 045	1,4	4 089	0,9	122	2,5
nezjištěno	62 664	11,6	7 617	10,5	52 710	11,3	2 337	47,4

# Byt v Praze se zaplatí za 22 let

Němci sice na byt v metropoli vydělávají o pár let méně než Češi, investice se jim ale vrátí až po 30 letech

KATEŘINA MENZELOVÁ

**PRAHA** V průměru 22 let trvá, než se pronajímateli nového bytu v Praze vrátí peníze, které do jeho koupě investoval. Praha tak stojí na pomyslné hranici mezi západní a východní Evropou. Co do popularity nájemního bydlení, která je podstatně nižší než u vlastnického bydlení, se Česko řadí spíše k východní Evropě.

Z analýzy poradenské společnosti KPMG vyplývá, že roční průměrná hrubá výnosnost z pronájmu nových bytů dosahuje v Praze 4,4 procenta. Majitelé bytu se tak investice do jeho pořízení vrátí zhruba za 22 let.

Ve velkých německých městech, kde se výnosnost pohybuje kolem 3,3 procenta, se investice vrátí za zhruba 30 let. Diametrálně odlišná je situace na východ od nás: ve Varšavě je návratnost koupě bytu 13 let, v Budapešti 16 a v Bratislavě 20 let.

## Cena za stabilitu trhu

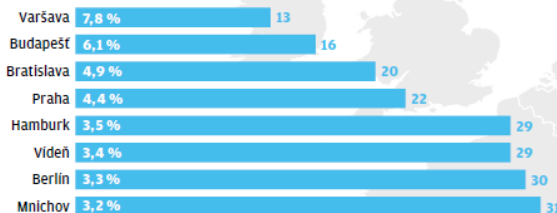
„Úroveň hrubého výnosu z nájmu souvisí s celkovou stabilitou trhu,“ vysvětluje Pavel Kliment, partner společnosti KPMG. Cím stabilnější trh, tím je výnos z nájmu nižší. „Je to dáno tím, že příjem z nájmu je jen jednou složkou potenciálního výnosu investora. Tou druhou je růst ceny bytu,“ dodal Kliment.

Je ovšem nutné zdůraznit, že na západě Evropy jsou podstatně vyšší mzdy než na východě. Zatímco Češi potřebují ke koupi 90metrového bytu více než 11 ročních platů, Němcům jich postačí méně než osm, Polákům méně než deset, stejně tak Slovákům a Rakušanům. A Maďaři by na takový byt vydělávali déle než 12 let.

Z dat developerské společnosti Trigema vyplývá, že nájemné v Praze podražilo meziročně zhruba o pětinu. V regionech je růst pozvolnější. „Zpravidla jen v řádu procent,“ říká Marcel Soural, předseda představenstva Trigemy. Důvodem je menší poptávka po nájemním bydlení. Ta je nejsilnější v Praze a v Brně a pak v dalších větších městech, kde je dostatek pracovních příležitostí. Koncem loňského roku vyšel měsíčně v průměru metr čtvereční v nájemním bytě v Praze na 330 korun, v regionech na necelých 180 korun.

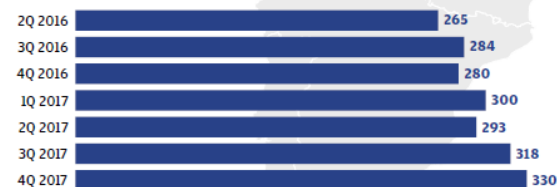
## Kdy se vrátí investice do bytu v metropoli

Hrubá roční výnosnost nájemního v procentech a návratnost v letech



Zdroj: KPMG

## Průměrná cena nájemného za m² v Praze (v Kč)



Zdroj: Trigema



Průměrná výše nájemného je jen jedním z faktorů, který rozhoduje o tom, zda si lidé pořídí vlastní byt, nebo si ho pronajmou. „Dle mého názoru podíl obyvatel bydlících v nájmu nejvíce ovlivňuje historický vývoj daného trhu, společnosti a jejich dlouhodobých preferencí,“ soudí Pavel Kliment.

Česká republika se co do oblíbenosti nájemního bydlení řadí spíše k východní Evropě, kde se preferuje vlastní bydlení. V Česku bydlí ve svém 78 procent obyvatel, v Praze 68 procent. V Německu má svůj byt jen 52 procent obyvatel, v Berlíně dokonce jen 16.

Důvodů, proč je u nás tak silný zájem o vlastní bydlení, je více.

## Raději ve vlastním

„Lidé chtějí mít tu svoji cihlu takzvaně jistotu. Vlastnictví vyvolává větší pocit bezpečí a domova,“ vysvětluje Jiří Pácal, ředitel společnosti Central Europe Holding a člen správní rady Asociace pro rozvoj trhu nemovitostí.

Role hraje i to, že nájemní bydlení nemá dobrý „zvuk“. „Vyvolává spíše pocity něčeho dočasného, nefungujícího. Majitel je zloduch a chce jen nájemníka ošukávat nebo se ho zbavit,“ doplňuje

Pácal s tím, že paradoxně bydlet s hypotékou není o nic jistější než v nájmu. „To, co je výše nájmu, zpravidla odpovídá úrokům a poplatkům,“ tvrdí Jiří Pácal.

Názory na to, zda se v Česku podíl lidí žijících v nájmu zvýší, a přiblížíme se tak více zvyklostem západní Evropy, se různí. Jiří Pácal je přesvědčen, že nájemní bydlení bude posilovat. „Stát bude nejspíše podporovat bytovou výstavbu nájemních bytů, což dnes prakticky není,“ říká.

Marcel Soural z Trigemy je však zdrženlivější. „Přestože ze jména mladší generace dává čas-

to přednost volnějšímu způsobu života, což nahrává spíše nájemnímu bydlení, nelze do budoucnosti očekávat, že by se v Česku podíl nájemního bydlení nějak dramaticky zvyšoval,“ tvrdí a poukazuje na to, že hypoteční úvěry jsou stále ještě příznivé a poptávka po novém bydlení zůstává vysoká.

Jenže kvůli rostoucím cenám část zájemců na vlastní bydlení hlavně v Praze nemá. I tak ale poptávka značně převyšuje nabídku. „Lze očekávat, že se část poptávky přelije do nájemního bydlení,“ je přesvědčen Pavel Kliment z KPMG.

Dotazník vytvořený pro účely diplomové práce na téma:

Analýza vývoje trhu s bydlením v Praze a okolí a jeho predikce

Vážené respondentky, vážení respondenti,

obracím se na vás s prosbou o vyplnění tohoto krátkého dotazníku, který je součástí mé diplomové práce na uvedené téma.

Dotazník je zaměřený na aktuální stav realitního trhu a faktorech, které ovlivňují a budou ovlivňovat cenu bytových nemovitostí v Praze a okolí.

Dotazník je zcela anonymní a neobsahuje Vaše jméno ani žádné další informace, které by Vás mohly jakkoli identifikovat.

Mnohokrát děkuji za Vaši ochotu a čas.

Kryštof Kovanda, student 2. ročníku navazujícího magisterského studia, program Řízení rozvojových projektů.

1. Jak dlouho se aktivně zabýváte realitním trhem? (Pokud se realitním trhem nezabýváte, tento dotazník prosím nevyplňujte)

- a) 1–5 let
- b) 6–10 let
- c) 11–15 let
- d) 16–20 let
- e) 21 let a více

2. Jaká je Vaše profese?

- a) Realitní makléř/makléřka
- b) Hypoteční specialista/specialistka
- c) Manažer/manažerka realitní kanceláře
- d) Projekt developer/ka / Projekt manažer/ka
- e) Architekt/architektka
- f) Stavbyvedoucí
- g) Jiná, prosím uveďte . . .

3. Jak byste zhodnotil/zhodnotila současný stav realitního trhu v Praze co se týče dostupnosti bydlení? (Označte známkou jako ve škole, 1 = výborný, 5 = neuspokojivý)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5



4. Co podle Vás ovlivňuje cenu bytových nemovitostí v Praze a okolí? Jednotlivým faktorům přiřadte váhu podle významnosti v rozmezí 1-10, přičemž 10 = významný vliv, 1 = žádný vliv. (Případně uveďte krátký komentář)

- a) Daňové zákony
- b) Regulace ČNB
- c) Úrokové sazby hypotečních úvěrů
- d) Územní plánování
- e) Bytová výstavba – stavební povolení a schvalovací proces
- f) Sdílená ekonomika – Airbnb
- g) Zaměstnanost a kupní síla obyvatelstva
- h) Urbanizace
- i) Přírodní vlivy
- j) Demografické ukazatele
- k) Výkonnost ekonomiky
- l) Jiný vliv, uveďte prosím jaký a také přiřadte váhu

5. Myslíte si, že na trhu s nemovitostmi v České republice/Praze hrozí „cenová bublina“? V obou případech prosím uveďte Váš krátký komentář, tedy proč si myslíte že hrozí, či nikoli.

6. Jaký si myslíte, že bude vývoj cen bytových nemovitostí v Praze a okolí v následujících letech?

Ještě jednou děkuji za Váš čas a vyplnění dotazníku, který mi velice pomůže při zpracování diplomové práce.

# Evidence výpůjček

Prohlášení:

Dávám svolení k půjčování této diplomové práce. Uživatel potvrzuje svým podpisem, že bude tuto práci řádně citovat v seznamu použité literatury.

Jméno a příjmení: Kryštof Kovanda

V Praze dne: 02. 05. 2018

Podpis:

Jméno	Oddělení/ Pracoviště	Datum	Podpis